

Procedura n. 80/2025

Liquidazione Giudiziale



Giudice delegato: dott.ssa Chiara Monteleone

Curatore: dott. Davide Becucci

Oggetto:

Relazione di stima

Immobile ad uso residenziale sito in Comune di Genova

Piazza Claudio Monteverde civ. 6 int. n. 4

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. Davide Becucci, Curatore nella Liquidazione Giudiziale [REDACTED] con nomina della scrivente quale perito stimatore autorizzata dal Giudice dott.ssa C. Monteleone in data 02/07/2025, 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:

1. Visura storica per immobile e planimetria catastale

2. Planimetrie stato attuale dell'immobile e raffronto tra lo stato catastale e lo stato attuale

3. Documentazione fotografica

4. Certificazione ipotecaria ventennale

5. Atti di provenienza

6. Stralci cartografici di inquadramento urbanistico

7. APE

8. Certificati anagrafici

9. Computo Metrico Estimativo opere edili per alzare la quota dei soffitti non a norma

10. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare

11. Tabella riassuntiva indagine di mercato e n. 10 schede immobili in vendita

12. Verbale assemblea ordinaria del 08/04/25 e riparto fondo spese

13. Email di risposta archivio storico di Genova

14. Email di risposta ufficio condono edilizio

1. Attività svolte

Addì 9 luglio '25 venivano reperite la visura storica per immobile e la planimetria catastale (All.1) e veniva eseguita la ricerca progetti edilizi e agibilità presso la banca dati del Comune di Genova con esito negativo.

Addì 21 luglio '25 , veniva eseguito il sopralluogo in Piazza Monteverdi civ. 6 interno n. 4 al fine di rilevare l'appartamento (All.2- Planimetrie di rilievo stato attuale e di raffronto stato catastale/ stato attuale con indicazione in rosso e giallo delle demolizioni/ costruzioni) , visionarne lo stato manutentivo e riprendere alcune fotografie sia degli interni che degli esterni (All.3).

Addì 28 luglio '25 , il curatore inviava alla scrivente la certificazione ventennale.

Addì 1 agosto '25 , veniva richiesto all'archivio storico di Genova se vi fosse il progetto di edificazione dell'edificio civ. 6 di Piazza C. Monteverdi ivi depositati e veniva richiesto all'Ufficio Condono edilizio se vi fossero pratiche di condono. Entrambi gli uffici rispondevano con esito negativo.

Addì 9 settembre '25 la scrivente riceveva l'APE fatta redigere da professionista abilitata su incarico del curatore (All.7).

Addì 15 settembre '25 l'ufficio Anagrafe del comune di Genova rilasciava i certificati anagrafici dei residenti all'indirizzo (All.8).

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 Genova , Piazza Claudio Monteverdi civ. n.6 int. n.4, piano quarto.

3.2. Descrizione dell' immobile

Quota di proprietà pari al 100% di immobile ad uso residenziale in Comune di Genova Piazza Claudio Monteverdi civ. n.6 int. n.4 , ubicato al piano quarto di un edificio di antica edificazione, facente parte del nucleo storico di Cornigliano. L'edificio è privo di ascensore e si compone di un piano terra e quattro piani in elevazione ad uso abitativo. Le facciate sono in condizioni mediocri come il vano scala ed il piccolo atrio di ingresso del civico. Si allega la documentazione fotografica (All.3) e la planimetria dell'appartamento allo stato attuale (All.2).

L'unità immobiliare int. 4 è composta da :

ampio ingresso/soggiorno collegato ad un vano ad uso zona pranzo, cucinino con ripostiglio, bagno e due camere da letto.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

Si allega la certificazione ipotecaria ventennale fornita dal Curatore (All.4) che risulta completa.

3.4. Titolarità

L'immobile in oggetto appartiene a :

1. [REDACTED] il
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000.

L'immobile fu acquistato per la quota di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita a rogito notaio Piero Biglia di Genova Rep.n. n. 12438 racc. n.6761 del 22 maggio 2000 (All. 5) trascritto a Genova il 05 giugno 2000 ai numeri R. Gen.16070 R.Part. 10238 e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita in data 10 aprile 2002 Rep. n. 52156 racc. n.17677 del notaio Di Paolo Massimo di Genova (All. 5) , trascritto a Genova il 03 maggio 2002 ai numeri R. Gen.15307 R. Part. 10893.

Dal certificato di stato civile (All.8) risulta che la signora [REDACTED] è nubile.

3.5. Confini

L'unità immobiliare int. 2 confina:

- a nord con muri di divisione con altra proprietà
- ad est con muri perimetrali su piazza Battelli
- a sud con muri di divisione con altra proprietà e vano scala
- ad ovest con muri perimetrali su Piazza Monteverdi.

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. 81,90

Superficie lorda Mq. 97,10

Superficie commerciale arrotondata a **Mq. 97**

L'altezza interna è variabile :

- soggiorno /ingresso da m.2,68 a m. 2,62
- zona pranzo m. 2,68

- cucinino e ripostiglio m.2,46

- bagno m. 2,40

- camere m. 2,70.

3.7. Divisibilità

Stante le caratteristiche impiantistiche dell'appartamento e la sua distribuzione interna

l'immobile non è divisibile in più unità.

3.8. Cronistoria dati catastali

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

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 12/02/1990

Comune di **GENOVA (D969S) (GE)** Sez. Urb. **COR** Foglio **79** Particella **260** Subalterno **7**

Rendita: **Lire 1.567** Zona censuaria **3** Categoria **A/4c**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **182**

1. Proprietà per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

2. Proprietà per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

Dal 12/02/1990 all'08/05/1991

Comune di **GENOVA (D969S) (GE)** Sez. Urb. **COR** Foglio **79** Particella **260** Subalterno **7**

Rendita: **Lire 1.567** Zona censuaria **3** Categoria **A/4c**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **182**

1. Proprietà per $\frac{20}{270}$ [REDACTED]

nato a [REDACTED]

(GE) il [REDACTED]

2. Proprietà per $\frac{20}{270}$ [REDACTED]

nata a [REDACTED]

(GE) il [REDACTED]

3. Proprietà per 20/270

(GE) il

4. IN SOSTITUZIONE DI PER 1/3 diritto da verificare

5. Proprietà per 10/90

il

Dall'08/05/1991 al 01/01/1992

Comune di GENOVA (D969S) (GE) Sez. Urb. COR Foglio 79 Particella 260 Subalterno 7

Rendita: Lire 1.567 Zona censuaria 3 Categoria A/4c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Partita: 182

1. Proprietà per 1/2

(RC) il

2. Proprietà per 1/2

dal 01/01/1992 al 01/01/1994 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Comune di GENOVA (D969S) (GE) Sez. Urb. COR Foglio 79 Particella 260 Subalterno 7

Rendita: Lire 770.000 Zona censuaria 3 Categoria A/4c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Partita: 182

1. Proprietà per 1/2

(RC) il

2. Proprietà per 1/2

(RC) il

dal 01/01/1994 al 09/05/2000 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal

16/05/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA – ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n.

100000.1/1994)

Comune di GENOVA (D969S) (GE)

Sez. Urb. **COR** Foglio **79** Particella **260** Subalterno **7**

Rendita: **Lire 550.000** Zona censuaria **1A**

Categoria **A/4c**), Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **1043171**

1. Proprietà per $\frac{1}{2}$

(RC) il

2. Proprietà per $\frac{1}{2}$

dal **09/05/2000** al **22/09/2000** - VARIAZIONE del **09/05/2000** in atti dal **09/05/2000**

AGGIORNAMENTO GRAFICO (n. Q00929.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Comune di **GENOVA (D969S) (GE)**

Sez. Urb. **COR** Foglio **79** Particella **260** Subalterno **7** Rendita: **Lire 550.000**

Zona censuaria **1A** Categoria **A/4c**), Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **1051943**

1. Proprietà per $\frac{1}{2}$

2. Proprietà per $\frac{1}{2}$

Dal **22/05/2000** al **27/09/2000** - VARIAZIONE del **09/05/2000** in atti dal **09/05/2000**

AGGIORNAMENTO GRAFICO (n. Q00929.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Comune di **GENOVA (D969S) (GE)**

Sez. Urb. **COR** Foglio **79** Particella **260** Subalterno **7** Rendita: **Lire 550.000**

Zona censuaria **1A** Categoria **A/4c**), Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: 1051943

1. Proprietà per ½ [REDACTED] nata in

[REDACTED]

2. Proprietà per ½ [REDACTED] nato in

[REDACTED]

dal 27/09/2000 al 10/04/2002 - VARIAZIONE del 09/05/2000 Pratica n. 89116 in attidat

27/09/2000 VALIDAZ.CLASSM.PROP.D.M.701/94 (n. Q00929.1/2000)

Immobile attuale

Comune di GENOVA (D969S) (GE)

Sez. Urb. COR Foglio 79 Particella 260 Subalterno 7 Rendita: Euro 284,05

Rendita: Lire 550.000 Zona censuaria 1A

Categoria A/4c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

1. Proprietà per ½ [REDACTED] nata in

[REDACTED]

2. Proprietà per ½ [REDACTED] nato in

[REDACTED]

Dal 10/04/2002 al 09/11/2015

Comune di GENOVA (D969S) (GE)

Sez. Urb. COR Foglio 79 Particella 260 Subalterno 7 Rendita: Euro 284,05

Rendita: Lire 550.000 Zona censuaria 1A Categoria A/4c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

1. Proprietà per 1000/1000 [REDACTED] nata in

[REDACTED]

Dal 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla

planimetria : data di presentazione 27/01/1940, prot. n. 3999

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969S) (GE)**

Sez. Urb. **COR Foglio 79 Particella 260 Subalterno 7**

Totale: **103 m2** Totale escluse aree scoperte : **103 m2**

1. Proprietà per 1000/1000

3.9. DATI CATASTALI

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

Dati identificativi: Comune di Genova D969C

Sez. Urb. COR Foglio 79 Particella 260 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Genova

Foglio 79 Particella 260

Classamento: Rendita: Euro 284,05 Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) , Classe 4,

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: PIAZZA CLAUDIO MONTEVERDI n. 6 Interno 4 Piano 4

Dati di superficie: Totale: **103 m2** Totale escluse aree scoperte b): **103 m2**

Intestati catastali:

1.

nata in MAURITIUS (EE) il 01/10/1955

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

3.10. CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale (All.1) risale al 27/01/1940 e non corrisponde allo stato attuale rilevato e visionato.

Le difformità sono verificabili nella planimetria di raffronto (All.2) e consistono in :

- generali imprecisioni grafiche
- presenza nicchia camera ad ovest
- apertura varco ad arco tra ingresso/soggiorno e zona pranzo
- chiusura porta zona pranzo

- apertura varco su muratura portante tra zona pranzo e cucina
- chiusura porta tra ingresso e cucina

- creazione di ripostiglio in cucina
- creazione di muretti in bagno

- differenza tra altezza dichiarata a catasto di m.3 con le altezze reali rilevate e già illustrate.

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 € 70,00 di diritti Agenzia Entrate per complessivi € 570,00 a cui aggiungere il 4% cassa previdenza qualora il tecnico sia in regime forfettario ottenendo così € 590,00 .

3.11. Stato conservativo e criticità

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava arredato e abitato.

Le condizioni generali degli interni sono mediocri, si rileva la posa in opera non ottimale del pavimento di grès porcellanato di colore grigio cm.40 x 40 presente in tutto l'appartamento eccetto bagno e ripostiglio. Il pavimento del ripostiglio è di grès di piccolo formato. Il rivestimento murale a spruzzo molto datato, alcune cavillature delle pareti e dei soffitti. Sulla

sommità delle pareti sono presenti fasce di stucco. Vi sono alcune sbeccature delle piastrelle di rivestimento della cucina, le persiane sono in legno sul lato di Piazza Monteverdi e necessitano di sostituzione, le restanti persiane sono di alluminio (lato Piazza Battelli) e si presentano maggiormente in ordine. I serramenti (finestre) sono di PVC con vetrocamera. La cucina presenta piastrelle a parete di color avorio sino ad h. m. 1,60 . In bagno sono presenti: piatto doccia, lavabo, w.c. con cassetta di cacciata esterna e bidet. Le piastrelle a parete sono di colore chiaro e di due tipi diversi, le piastrelle a pavimento sono da cm. 20 x 25 di colore blu. E' presente un controsoffitto con una botola per l'ispezione del serbatoio dell'acqua non più funzionante poiché l'acqua adesso è diretta. Il materiale del serbatoio potrebbe essere eternit. Le porte interne sono impiallacciare noce, con maniglia del bagno da fissare o da sostituire. La porta della cucina è del tipo a soffietto di PVC mentre il ripostiglio è privo di porta. La porta di accesso all'appartamento è blindata. La calderina Ecotec Intro per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo, è recente ed è posta in cucina con sfiato fumi in facciata. E' dotata di pompetta per lo scarico della condensa ed è priva di dichiarazione di conformità. Il termostato è posto nella zona pranzo. La cappa della cucina non è noto che sia collegata alla canna fumaria dell'edificio. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non è noto se sia sfilabile. In ogni caso risulta privo di dichiarazione di conformità. Sono presenti alcuni cavi telefonici e TV esterni. Nel soggiorno vi sono dei faretti incassati a soffitto. Il contatore dell'Enel è ubicato nell'ingresso/soggiorno. Il contatore del gas è posto nel ripostiglio e non è a norma, mancando il foro di aereazione e lo sportello /mobiletto stagno.

Il vano scala ha finiture molto datate. Le facciate dell'edificio sono in condizioni assai mediocri.

3.12. Parti comuni

Non risulta esservi un regolamento di condominio. Pertanto non vi sono notizie su eventuali parti comuni.

3.13. Servitù

Negli atti di provenienza a rogito Notaio Piero Biglia Rep. n. 12438 del 22.05.2000 e a rogito notaio Di Paolo Massimo del 10/04/2002 Rep.n. 52156 (All.5) non sono indicate servitù .

3.14. Caratteristiche costruttive prevalenti

Esposizione su due lati, ad est e ad ovest.

Altezza interna utile : variabile, da m. 2,40 a m.2.70. Non a norma in alcuni locali.

Strutture portanti : muratura portante.

Murature interne e perimetrali: si presume in laterizio e pietrame.

Solai: in legno

Facciate edificio: intonacate al civile e tinteggiate in condizioni mediocri.

Portoncino: di alluminio anodizzato .

Vano scala: pareti intonacate al civile e tinteggiate, scale in muratura con pedate in ardesia assai vetuste con corrimano di legno non a norma.

Porte : porta di ingresso blindata anta unica, porte interne impiallacciate tinta noce di cui una con maniglia da sistemare, in pvc a soffietto la porta della cucina. Condizioni:buone.

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

Pareti: intonacate al civile e tinteggiate in vari colori con trattamento murale molto datato.

Presenza di cavillature su alcuni soffitti e porzioni di pareti.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 18/01/2023 rep. n. 7910/4823 Agenzia delle Entrate Riscossione con sede In Roma C.F. 137 568 81002 capitale € 332.560,21 totale e 665.120,42 iscritta a Genova in data 19/01/2023 ai numeri Reg.Gen. 1894 e Reg. Part.200 per l'unità negoziale costituita dall'immobile in oggetto a favore di Agenzia delle entrate Riscossione con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili** con atto giudiziario del 18/02/2009 rep. n. 1506/2009 trascritta a Genova in data 12/03/2009 ai numeri Reg. Gen. 8195 e Reg. Part. 5867 relativo all'immobile in oggetto a favore del Condominio di Piazza Monteverdi 6 e Piazza Battelli 1 con sede a Genova C.F. 94117080104 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED]

[REDACTED] Il pignoramento veniva eseguito per € 10.348,27 oltre spese di notifica, interessi maturandi e le successive spese e competenze legali occorrente, spese generali e oneri fiscali, sino all'effettivo pagamento, spese di esecuzione a calcolo.

- **Pignoramento immobili** con atto giudiziario del 24/02/2025 rep. n. 1492/2025 trascritta a Genova in data 14/03/2025 ai numeri Reg. Gen. 8313 e Reg. Part.6620 relativo all'immobile in oggetto a favore del Condominio di Piazza Monteverdi 6 e Piazza Battelli 1 con sede a Genova C.F. 94117080104 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED]

[REDACTED] Il pignoramento viene eseguito per € 4.232,71 oltre spese di notifica, interessi ulteriormente maturati e alle successive spese occorrente.

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale** atto giudiziario del 20/06/2025 Tribunale di Genova rep. n. 145 iscritta a Genova in data 30/06/2025 ai numeri Reg. Gen. 22360 e Reg. Part. 17702 a favore della Massa dei creditori dell'apertura della liquidazione Giudiziale di

Jeetdeal Rajkumari contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile in oggetto

3.18. Normativa urbanistica

PUC vigente Comune di Genova il cui procedimento si è concluso con DD n. 2015/118.0.0./18 entrato in vigore il 3/12/2015 (All. 6-Stralci cartografici di inquadramento urbanistico).

Assetto urbanistico: ambito AC -US di conservazione dell'impianto urbano storico.

Livello paesaggistico puntuale: nessun vincolo.

Vincoli geomorfologici e idraulici:nessuno.

Zonizzazione geologica del territorio: Zona B = aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Beni paesaggistici soggetti a tutela: nessun vincolo.

Vincoli architettonici e archeologici: nessun vincolo.

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Da ricerca eseguita presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, l'Ufficio Condono Edilizio (All.14) e l'Archivio Storico (All.13) non è stato reperito alcun progetto di costruzione dell'edificio e pratiche successive né il certificato di abitabilità.

Sono presenti unicamente alcune pratiche presentate dal Condominio:

- DIA prot. n. 6636/2002 per manutenzione straordinaria copertura a falde in abbadini di ardesia;
- SCIA prot. n. 2713/2013 per asportazione terminali canne fumarie in eternit e loro sostituzione con terminali in acciaio inox;
- DIA con deroga prot. n. 4752/2004 per sostituzione ringhiera.

Considerato che la planimetria catastale risale al 27/01/1940, in questi casi si assume lo stato catastale quale stato di partenza per la verifica della conformità urbanistica e per eventuali sanatorie.

Come illustrato al punto 3.10 non sussiste conformità catastale e di conseguenza urbanistica. Vi sono pertanto opere da sanare anche a livello strutturale. Si veda la planimetria di raffronto tra lo stato attuale rilevato dalla scrivente e lo stato catastale (All.2).

In particolare si evidenzia l'apertura del un varco della cucina su parete portante e la presenza di alcuni soffitti con altezza non a norma quali :

- l'altezza della cucina di m. 2,42 inferiore a m.2,70 regolamentari

e

- una porzione dell'ingresso/soggiorno con h. m. 2,62 inferiore a m. 2,70 del REC, anche considerando il 2% di tolleranza.

Il costo per innalzare la quota dei soffitti è stato calcolato sulla scorta del Prezziario delle opere edili regione Liguria anno 2025 (All. 9) ed ammonta Iva compresa ad € 2.449,73.

Per sanare l'immobile occorre presentare una SCIA in sanatoria che prevede anche la sanatoria strutturale. Per la sanatoria strutturale occorre presentare il DVSS (Documento di Valutazione Sicurezza Strutturale) che necessiterà di sondaggi per verificare se sono stati posati sottotraccia dei rinforzi e come sono fatti. Nell'ipotesi che non siano adeguati sarà necessario presentare una pratica per opere suppletive ed eseguire tali opere. Dopo di che sarà necessario che un collaudatore scelto da una terna designata dall'ordine degli Ingegneri di Genova collaudi l'opera. Con la scia i sanatoria dovranno invece essere sanate le modifiche murarie in generale previo adeguamento dei soffitti all'altezza regolamentare.

Ciò in quanto essendo l'altezza dichiarata a catasto di m. 3 ed essendovi dei faretti ad incasso nell'ingresso/soggiorno, vi sono buone possibilità che l'altezza del soffitto

originario fosse più alto. Diversamente occorrerà chiedere una deroga alla ASL per mantenere l'altezza dei soffitti fuori norma, nella speranza che la deroga venga concessa.

Per la comunicazione di fine lavori sarà necessario provvedere alla variazione catastale e alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Si riporta una tabella in cui sono indicati i costi tecnici, i diritti di segreteria, gli oneri di legge sulle parcelle e l'IVA sui lavori edili suplettivi.

Costi per sanatorie	importo	Cassa previdenza	IVA qualora il tecnico sia in regime fiscale ordinario o Iva su opere edili	totale	
SCIA in sanatoria	€ 1.800,00	€ 72,00		€ 1.872,00	
Diritti di segreteria e tariffa istruttoria SCIA	€ 202,80			€ 202,80	
Sanatoria Strutturale	€ 2.500,00	€ 100,00	€ 550,00	€ 3.150,00	
Pratica opere suplettive	€ 1.200,00	€ 48,00	€ 264,00	€ 1.512,00	
Opere suplettive ipotizzate	€ 2.500,00		€ 250,00	€ 2.750,00	Importo che potrebbe variare dopo che lo strutturista potrà fare i sondaggi
Collaudo	€ 1.200,00	€ 48,00	€ 264,00	€ 1.512,00	
Variazione catastale	€ 500,00	€ 20,00	€ 70,00	€ 590,00	
SCA	€ 800,00	€ 32,00	€ 32,00	€ 864,00	
dichiarazione conformità caldaia	€ 700,00		€ 154,00	€ 854,00	
totale				€ 13.306,80	
Opere edili per alzare i soffitti e/o controsoffitti come da Computo Metrico estimativo (All.9)	€ 2.227,02		€ 222,70	€ 2.449,73	
Totale generale				€ 15.756,53	
			arrotondati a	€ 15.760,00	

L'importo così definito di € 15.760,00 per sanare e mettere a norma l'appartamento in esame, al netto di pulizie finali, smaltimento serbatoio acqua in disuso probabilmente eternit verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

3.20. Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità impianti

Si allega l'APE dell'immobile (All.7) che risulta in classe energetica F.

Le certificazioni degli impianti, come già indicato al punto caratteristiche costruttive, non sono state rinvenute e si ritiene che non esistano.

3.21. Vincoli e Oneri Condominiali

Da informazioni rese dall'amministratore del Condominio l'importo medio annuale di gestione ordinaria ammonta ad € 900,00.

E' stato deliberato nell'Assemblea Ordinaria del 08/04/2025 la costituzione di un "fondo spese" in quanto la morosità della sig.ra [REDACTED] è tale da aver messo in concrete e serie difficoltà economiche il Condominio, tale fondo prevede anche un importo a carico della sig.ra [REDACTED] pari ad Euro 465,00 (All.12-Verbale di assemblea ordinaria del 08/04/25 e riparto preventivo fondo spese). Tale fondo spese non è stato versato al Condominio.

L'importo insoluto per le spese di gestione ordinaria degli ultimi due anni è di € 2.130,00 ca.

Non vi sono interventi straordinari deliberati recentemente o in atto. Il Condominio non versa in buone condizioni nelle sue parti comuni, ma non risultano al momento particolari criticità da evidenziare (non sono state segnalate criticità quali infiltrazioni d'acqua piovana ecc.).

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 II semestre 2024 - codice di zona D44 , Microzona catastale 18, indicano per abitazioni di tipo economico in condizioni di manutenzione normale valori da €/mq. 660,00 ad €/mq. 980,00 (All.10).

Il Borsino Immobiliare per la zona di interesse e per immobili in fascia media indica valori da €/mq. 690,00 ad €/mq. 891,00 (All.10).

La media dei valori OMI e Borsino Immobiliare risulta di €/mq. 769,50

Dai principali siti di annunci immobiliari di immobili in zona sono stati individuati n. 10 appartamenti in vendita nella stessa Piazza e in vie vicine, di cui n. 5 in condizioni mediocri e n.5 in condizioni buone/ottime con un valore medio degli immobili mediocri pari a €/mq 783,91. Si allegano la tabella riassuntiva con i dati metrici e la richiesta economica degli immobili in vendita e le n.10 schede (All.11).

Fatte queste premesse, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell' immobile oggetto di stima, considerate le attuali condizioni e visto lo stato manutentivo delle facciate dell'edificio e del vano scala, sia di €/mq. 750,00.

Al valore così ottenuto verranno detratti costi relativi all'innalzamento dei soffitti non a norma, alle sanatorie urbanistica e strutturale completa di collaudo, alla variazione catastale e alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) , come indicato nella tabella del punto 3.19 della presente relazione. Vengono detratti anche gli importi insoluti di gestione ordinaria degli ultimi due anni pari ad € 2.130,00 e la quota in capo all'interno n. 4 relativa ad un fondo spese deliberato in data 08/04/25 pari ad € 465,00.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Determinazione valore di stima

Superficie commerciale mq. 97 x €/mq. 750,00=	€ 72.750,00
detratti i costi per la regolarizzazione	€ 15.760,00
si ottiene	€ 56.990,00
detratte spese condominiali insolute ultimi due anni.....	€ 2.130,00
detrato il fondo spese deliberato e impagato.....	€ 465,00
detrato 5% del valore di stima per assenza garanzie.....	€ 3.637,50
Si ottiene il valore finale di	€ 50.757,50
Arrotondato ad	€ 50.760,00

Valore finale di stima € 50.760,00 (cinquantamilasettecentosessantaeuro).

Il valore di stima si intende valido anche a corpo.

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 15 settembre 2025

arch. Lucia Di Summa