[redacted]
architetto

Relazione di stima

relativa a:

Immobile ad uso residenziale con cantina di pertinenza
e uso perpetuo di porzione del sovrastante terrazzo di copertura
Via Remigio Zena civ. 4 int. 10, piano 4°- Genova

nell'ambito

della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 22/2026

[redacted]

Curatore: egr. dott. [redacted]

[redacted]
Tel./Fax [redacted] - Cell [redacted]

Ordine degli architetti di Genova n. 1558 Consulente Tecnico Tribunale di Genova
C.F. [redacted] - P.I. [redacted] - e mail [redacted]

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta arch. [redacted] libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in [redacted] a seguito dell'incarico conferitomi dall'egr. Curatore dott. [redacted] con nomina autorizzata dal Tribunale di Genova in data 29/06/2026, relativamente alla Liquidazione Giudiziale N.22/2026 [redacted] con sede in Genova C.F. [redacted] redige la presente relazione di stima in risposta al quesito tipo del Tribunale di Genova del 24.1.2019.

La relazione è così articolata:

1. Attività svolte……..pag.4

2. Incarico/quesito……..pag.4

3. Risposta ai quesiti……..pag.5

3.1. Esatta individuazione del bene oggetto di stima……..pag.5

3.2. Descrizione immobile……..pag.5

3.3. Completezza documentazione ex art. 567…….pag.6

3.4. Titolarità e Atto di provenienza…….pag.6

3.5. Confini……..pag.6

3.6. Consistenza e altezze interne……..pag.7

3.7. Divisibilità……pag.8

3.8. Cronistoria dati catastali…….pag.8

3.9. Dati catastali……pag.9

3.10. Corrispondenza catastale e costi variazione catastale……...pag.9

3.11. Stato conservativo e criticità……pag.10

3.12. Parti comuni……pag.11

3.13. Servitù……...pag.12

3.14. Caratteristiche costruttive prevalenti……pag.12

3.15. Stato di occupazione……pag.14

3.16. Provenienze ventennali……pag.14

3.17. Formalità pregiudizievoli……pag.14

3.18. Normativa urbanistica……pag.15

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica……..pag.16

3.20.Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità impianti….pag.18

3.21.Vincoli e Oneri Condominiali……..pag.18

3.22. Stima…….pag.18

ALLEGATI

1. Planimetrie stato attuale appartamento, cantina e terrazzo di copertura in scala 1:100

2. Visura storica e planimetria catastale

3. Atto di compravendita

4. Decreto di approvazione progetto di costruzione n.1185 del 1953 ed elaborati grafici

5. Pratica edilizia per opere interne prot.4080 del 2002 (art.26)

6. Abitabilità

7. Documentazione fotografica

8.Stralci cartografici di inquadramento urbanistico

9.Regolamento di Condominio

10.Regolamento posti auto condominiali

11.Capitolato lavori per la realizzazione fognatura

12. Riparto rendiconto 2025 gestione ordinaria

13.Cronistoria dati catastali

14. Certificazione Ipotecaria

15.Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare

16. Tabella riassuntiva indagine di mercato e schede n.8 immobili in vendita in Via Zena e via Gribodo

17. APE

1. Attività svolte

Addì 8 luglio '26 venivano reperite la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (All.2) .

Addì 15 luglio '26 veniva depositava la domanda di visura progetto presso il Comune di Genova.

Addì 23 luglio '26 veniva eseguito il sopralluogo nell'immobile di Via Remigio Zena civ.4 int. 10 al fine di eseguire il rilievo plano altimetrico da restituire in formato Acad (All.1-Planimetrie stato attuale).

Addì 24 luglio '26 veniva presa visione dell'atto di compravendita (All.3) e dell'APE (All. 17).

Addì 25 agosto '26 l'Ufficio Visura del Comune di Genova inviava copia delle pratiche edilizie richieste (All.ti 4 e 5).

Addì 3 settembre '26 l'amministratore di condominio inviava il Regolamento di Condominio (All.9), le informazioni relative alle criticità dell'edificio e alle spese di gestione ordinaria (All.12-Riparto rendiconto 2025).

Addì 11 settembre '26 il dott. Becucci inviava la certificazione ipotecaria (All.14).

Addì 5 e 16 ottobre '26 l'amministratore di condominio inviava il regolamento dei posti auto condominiali e il capitolato lavori della fognatura (All.ti 10 e 11).

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 ubicato in via Remigio Zena civ. 4 interno 10 , piano 4°- Genova , quartiere di Marassi. L'Unità Immobiliare è in categoria catastale A/4, categoria che identifica le abitazioni di tipo popolare.

Per la corretta individuazione dell'U.I. in esame vengono di seguito riportati la descrizione dell'immobile, i suoi confini e i dati catastali.

3.2. Descrizione dell' immobile

L' immobile ad uso residenziale di via Remigio Zena civ. n. 4 interno 10, piano 4° è sito nel Comune di Genova, quartiere di Marassi. L'Unità Immobiliare dispone dell'uso perpetuo ed esclusivo del sovrastante terrazzo costituente porzione di lastrico solare di copertura posto al piano 5° ed è dotato di una cantina di pertinenza ubicata al piano seminterrato identificata con il n.20. L'edificio fu edificato dallo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) con progetto n. 1185 del 1953 (All. 4) e si compone di un piano fondi, un piano rialzato, quattro piani in elevazione e piano copertura. L'ascensore fu installato nel 2004. Si allegano la documentazione fotografica (All. 9) e le planimetrie dell'immobile allo stato attuale (All. 1).

L'appartamento è così composto:

- ingresso aperto su cucina e soggiorno
- cucina
- soggiorno
- bagno
- ripostiglio

- 3 camere

- 2 poggioli di cui uno accessibile dalla cucina e l'altro dal soggiorno

l'immobile è inoltre dotato di:

- uso perpetuo di porzione del terrazzo di copertura soprastante e non direttamente collegato all'appartamento

- cantina di pertinenza al piano fondi.

3.3. Completezza documentazione ex art. 567

Si allega la certificazione ipotecaria fornita dal Curatore che risulta completa (All. 14).

3.4. Titolarità e Atto di provenienza

L' immobile con la cantina di pertinenza e l'uso perpetuo della porzione di terrazzo di copertura appartiene a :

1) [redacted] (nome) [redacted] (cognome) nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1, cittadino italiano, a seguito di atto di compravendita del 09/05/2002 a rogito notaio Porcile Andrea di Genova Rep. n. 45010 Racc. n. 17781 , trascritto a Genova il 17/05/2002 Reg. Gen. 17348Reg.Part. 12287 per acquisto fattone da [redacted] nata a Genova il [redacted] C.F. [redacted] (All.3- Atto di compravendita) .

3.5. Confini

L'appartamento confina :

- a Nord con appartamento interno n.9 , vano scala e muri perimetrali su distacco

- ad Est con muri perimetrali su distacco

- a Sud con muri perimetrali su distacco su Via R. Zena

- ad Ovest con muri perimetrali su distacco

- sopra porzione terrazzo di copertura in uso perpetuo

- sotto appartamento interno n. 8.

La cantina confina :

- a Nord con cantina n. 18

- ad Est con corridoio condominiale

- a Sud con muri perimetrali

- ad Ovest con locale condominiale ex cisterna.

3.6. Consistenza e altezze interne

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.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% .

La superficie dei locali accessori è stata omogeneizzata come segue:

. al 30% per i balconi ;

. al 25% per la cantina, in quanto pertinenza accessoria non direttamente comunicante con l'appartamento;

. al 10% per le aree scoperte (uso perpetuo ed esclusivo porzione di terrazzo di copertura) assimilabile nel caso di specie a pertinenza esclusiva di ornamento.

Ciò in quanto l'uso perpetuo ed esclusivo della porzione di lastrico solare non va stimato come un diritto autonomo o come una piena proprietà, ma la sua utilità viene valutata in via incrementale con quota percentuale all'interno della stima dell'appartamento. Va precisato che il lastrico solare rimane un bene comune del condominio anche quando viene assegnato

in uso esclusivo e che l'uso esclusivo non equivale alla proprietà esclusiva. Il diritto d'uso non consente atti di disposizione autonomi (come la locazione a terzi o la cessione separata) senza il consenso unanime di tutti i condomini. Fatte queste precisazioni, nella pratica estimativa, la superficie del lastrico a uso esclusivo si aggiunge convenzionalmente alla superficie commerciale dell'appartamento applicando un coefficiente riduttivo (in questo caso è stato applicato il 10%) del valore a metro quadro dell'abitazione principale, poiché l'utilità è reale e incrementa il valore di mercato dell'immobile, pur restando gravata dagli oneri di contribuzione alle spese di manutenzione previsti dall'art. 1126 del Codice Civile (1/3 a carico dell'usuario esclusivo e 2/3 a carico dei condomini sottostanti).

Tipologia superficie	**Mq**	**Coefficiente di omogeneizzazione**	**Mq**	**Superficie commerciale**
Superficie utile appartamento	84,6	1	84,6	
Superficie lorda appartamento	100,8	1	100,8	100,8
Balconi	7,3	0,3	2,19	2,19
Cantina sup utile	9,88			
Cantina sup. Lorda	13	0,25	3,25	3,25
Uso perpetuo porzione di lastrico solare	90	0,1	9	9
Superficie Commerciale				115,24
			arrotondata a MQ	**115**

Superficie commerciale Mq.115.

Le altezze interne sono le seguenti:

.appartamento: m.3,05 ca.

. cantina: m.2,10 ca.

3.7. Divisibilità

L'immobile non si presta ad essere frazionato.

3.8. Cronistoria dati catastali

Si allega tabella con tabulazione della cronistoria dei dati catastali (All.13).

3.9. Dati catastali

L' unità immobiliare all' N.C.E.U. è attualmente così identificata e classata (All.2):

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/07/2026

Dati identificativi: Comune di GENOVA (D969Q) (GE) Sezione GENOVA

Sez. Urb. GED Foglio 34 Particella 2016 Subalterno 10

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GENOVA (D969A) (GE)

Foglio 21 Particella 2016

Classamento:

Rendita: Euro 469,98

Zona censuaria 1,

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Sez. Urb. GED Foglio 34 Particella 2016 Subalterno 10

Indirizzo: VIA REMIGIO ZENA n. 4 Interno 10 Piano 4

Dati di superficie: Totale: 107 m2 Totale escluse aree scoperte b): 104 m2

Intestati catastali

1. [redacted] (CF [redacted]XXGH72D1 [redacted]

nato in REPUBBLICA POPOLARE CINESE (EE) il [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez ged fgl 34 pla 618 sub 10 per allineamento mappe.

3.10. Corrispondenza catastale e costi variazione catastale

Si allega la planimetria catastale datata 26/11/1985 , unica planimetria presente al catasto (All.2).

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale rilevato e visionato.

Per quanto riguarda l'appartamento le differenze rispetto allo stato attuale consistono nella diversa configurazione muraria delle pareti di ingresso, ripostiglio, cucina e soggiorno, oltre alla diversa posizione della porta della camera centrale e la presenza di un muretto in bagno, mentre per la cantina nella planimetria catastale non è rappresentato un muretto alto m.1,02 circa presente lungo tutto il lato entrando a sinistra.

L'altezza dell'appartamento risulta di m.3,05 contro i m.3 indicati a catasto.

Considerato che il catasto, nei casi in cui la cantina di pertinenza è accatastata unitamente all'appartamento come in questo caso, chiede attualmente di separare i due beni , sarà necessario provvedere alla variazione catastale con pratica tipo Docfa il cui costo ammonta ad € 500,00 di onorario di un tecnico + € 140,00 di diritti AdE (€ 70,00 cada unità) + oneri di legge sull'onorario, che nel caso di professionista in regime fiscale forfettario, ammonta a complessivi € 662,08.

3.11. Stato conservativo e criticità

Le facciate dell'edificio sono in condizioni mediocri.

La copertura è stata oggetto di manutenzione circa una decina di anni fa.

L'amministratore del Condominio ha riferito che occorre sistemare l'allaccio fognario dell'edificio che presenta problemi. Recentemente il Comune ha realizzato una fogna nera che passa lungo via Robino e il Condominio sta cercando di trovare una soluzione condivisa con i Condomini limitrofi (Via Robino 49A,51 e 53R, Via Zena 1,4,6,8 e viale Braccelli 110 e 112) per realizzare una fognatura nera comune.

E' stato incaricato un professionista che ha progettato l'opera e sta cercando un accordo tra i vari Condomini. Si allega il Capitolato Lavori (All.11).

Non vi sono previsioni di spesa in carico ai singoli appartamenti in quanto la lavorazione è stata progettata, è stato redatto il capitolato, ma occorre richiedere i

preventivi.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato ed abitato dal proprietario si allega la documentazione fotografica (All.7).

Le condizioni generali degli interni sono discrete ad eccezione delle porte che sono dell'epoca di costruzione e dovrebbero essere sostituite o restaurate, le zanzariere delle porte finestre da sostituire, la presenza di muffa in corrispondenza della vasca da bagno, le tinteggiature delle pareti che risultano datate.

Si segnala che la caldaia, un tempo all'interno dell'appartamento, è stata spostata sul terrazzo di copertura dentro un casottino di metallo realizzato dalla proprietà,

ove è presente anche un'autoclave.

L'amministratore ha riferito che il Condominio non ha mai autorizzato tale intervento.

Si osserva che:

- l'art.5 del regolamento di condominio vieta di occupare i lastrici o i terrazzi di proprietà e di uso comune con costruzioni o altro, anche qualora abbiano carattere provvisorio.

L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere tuttavia autorizzata dall'amministratore, solo per deposito materiali e attrezzi inerenti lavori da eseguirsi (..);

- l'art.6 indica che i Condomini non possono apportare innovazioni né modificazioni alle cose comuni (..).

Si aggiunge che essendo l'edificio in zona sottoposta a tutela paesaggistica, per l'istallazione di tale casottino sarebbe stato necessario ottenere specifica Autorizzazione Paesaggistica, che si ritiene non sarebbe di facile ottenimento.

La cantina presenta tinteggiatura e pavimento datati.

3.12. Parti comuni

Si allega il regolamento di Condominio (All. 9).

Nel regolamento non sono indicate parti comuni particolari, tuttavia l'amministratore ha riferito che l'area antistante il portone del civico 4 appartiene al condominio e che vi sono auto condominiali non assegnati condivisi con i civici 6 e 8 di via Zena. L'amministratore non ha saputo dire quanti posti auto vi siano in quanto non sono numerati, tuttavia il [redacted] ha riferito che dovrebbero essere n. 20/22 circa. I Condomini devono esporre un contrassegno condominiale e non occupare i posti auto in maniera fissa per lungo tempo per consentire a tutti di usufruirne. Tale area fu asfaltata due anni fa circa. L'amministratore ha riferito che i civici 4-6-8 hanno approvato un regolamento inerente i posti auto (All.10).

3.13. Servitù

Nell'atto di provenienza (All.3) non è specificata la presenza di servitù attive o passive.

3.14. Caratteristiche costruttive prevalenti

Esposizione : Est, Sud ed Ovest

Altezze interne: appartamento m.3,05 ca., cantina m.2,10 ca..

Strutture portanti : cemento armato.

Murature interne e perimetrali: in laterizio.

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

Portone di accesso edificio: in alluminio anodizzato a due ante .

Atrio edificio e scale condominiali: nell'atrio la pavimentazione è di graniglia scura con riquadri chiari . è presente un lambrino grigio. Le scale sono rivestite in marmo bianco di Carrara, le pareti del vano scala sono tinteggiate di bianco. Condizioni:discrete.

Pareti e soffitti appartamento: intonacati al civile e tinteggiati prevalentemente di bianco. Alcune pareti sono colorate. La parete attigua al bagno della camera a sud-est non giunge sino a soffitto, creando una sorta di nicchia lungo la parete. Condizioni generali: da rinnovare.

Porte: in legno dell'epoca di costruzione che denotano usura e necessitano di essere ridipinte/restaurate, porta d'ingresso blindata ad un anta.

Serramenti: porte finestre di alluminio bianco con vetrocamera, finestre di alluminio anodizzato, avvolgibili di pvc. Condizioni: discrete.

Pavimentazioni: di monocottura tinta cotto con decori posata in diagonale in tutto l'appartamento eccetto in bagno ove è presente monocottura di colore blu . Condizioni: discrete.

Pavimentazione balconi: gres rosso di piccolo formato dell'epoca di costruzione. Condizioni:datate.

Pavimentazione terrazzo di copertura: piastrelle di cemento con ciotoli di fiume. Condizioni: buone.

Rivestimenti: sia la cucina che il bagno presentano rivestimenti di monocottura/ceramica a parete.

Dotazioni servizio igienico : lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno. Condizioni: datate , ma in ordine, a parte la muffa presente intorno alla vasca.

Cantina: pareti intonacate e tinteggiate . Pavimento in gres rosso di piccole dimensioni.

Porta di metallo. Condizioni: finiture datate.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia privo di dichiarazione di conformità, di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia marca Beretta posta nel casottino sul terrazzo di copertura. L'ultima revisione della caldaia è stata fatta nel 2024, caloriferi a colonnine di tipo corrente. L'acqua è a caduta, l'appartamento è dotato di autoclave ubicato nel casottino posto sul terrazzo di copertura.

Dotazioni condominiali: citofono, ascensore, antenna TV centralizzata, posti auto non assegnati.

Si segnala la presenza di barriere architettoniche poiché per giungere alla porta

dell'ascensore al piano terra occorre salire alcuni scalini (All.7- Documentazione fotografica).

3.15. Stato di occupazione

L'immobile è attualmente abitato dal proprietario.

3.16. Provenienze ventennali

Dai certificati ipotecari del 08/09/2026 ricevuti dal Curatore (All.14) risulta quanto segue:

Trascrizione del 17/05/2002 Reg. Gen. 17348 Reg. Part. 12282 di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di Genova del 09/05/2002 Rep. 45010 per l'unità negoziale costituita da immobile ad uso abitativo sito in Genova Via Remigio Zena civ.4 int.10 **a favore** di [redacted] (nome) [redacted] (cognome) nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** [redacted] nata a Genova il [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale.

Nella nota di trascrizione viene precisato che l'alloggio fruisce dell'uso perpetuo ed esclusivo del sovrastante terrazzo costituente porzione del lastrico solare di copertura. Costituisce pertinenza dell'alloggio la cantina distinta con il numero 20 (venti) ubicata al piano seminterrato dello stesso stabile.

3.17. Formalità pregiudizievoli

Dalle certificazione ipotecaria (All.14) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione del 17/03/2025 Reg. Gen. 8429 Reg. Part. 1265 di Atto Giudiziario del 29/07/2024 Rep. n. 7647/2024 del tipo ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 120.627,47 totale € 130.000,00 per l'unità negoziale costituita dall' immobile in Comune di Genova C.T. : Sez. Urb. GED - Fg.34 - Particella 2016 - Sub 10 **a favore** di Stazioni Marittime Spa sede Genova Via dei SS. Giacomo e Filippo 15/6 C.F. [redacted]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** [redacted] (nome) [redacted] (cognome) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Alla sezione D viene precisato che l'immobile in oggetto ha assunto gli attuali dati catastali a seguito della soppressione del mappale 618 per allineamento mappe.

Trascrizione del 26/02/2026 Reg. Gen. 6448 Reg. Part. 4958 di Atto Giudiziario del 03/02/2026 Rep. n. 846/2026 del tipo verbale di pignoramento immobili per l'unità negoziale costituita dall' immobile in Comune di Genova Via Remigio Zena civ.4 int.10 C.T. : Sez. Urb. GED - Fg.34 - Particella 2016 - Sub 10 già Particella 618 **a favore** di Stazioni Marittime Spa sede Genova C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** [redacted] (nome) [redacted] (cognome) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Alla sezione D è specificato che l'ammontare del credito è di € 124.223,70 oltre interessi maturandi e successive occorrende.

Trascrizione del 26/05/2026 Reg. Gen. 18541 Reg. Part. 14477 di Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 19/05/2026 Rep. 132 relativamente alle seguenti unità negoziali: 1. abitazione di tipo popolare via Remigio Zena civ. n.4 int.10 piano 4° , Comune di Genova Sez. Urb. GED foglio 34 part. 2016 sub 10 a **favore** della Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale K & M snc di [redacted] relativamente all' unità negoziale sopra indicata per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 .

3.18. Normativa urbanistica

PUC vigente Comune di Genova (Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 entrato in vigore il 3/12/2015) :

Assetto Insediativo: tav. 39 – Ambito AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Livello Paesaggistico puntuale: tav. 39- Nessun vincolo.

Vincoli geomorfologici e idraulici : nessun vincolo.

Zonizzazione geologica del territorio: Zona A = aree con suscettività d'uso non condizionata e in minima parte Zona D= aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche.

Piano Comunale beni paesaggistici soggetti a tutela: area di notevole interesse pubblico (Bellezza d'Insieme).

Si allegano gli stralci cartografici di inquadramento urbanistico (All.8).

3.19. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

L' edificio in cui è ubicato il bene immobile in esame fu edificato dallo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) con progetto n. 1185 del 1953 approvato con decreto del Sindaco n.2702 del 04/12/1953 (All. 4) . Nel progetto la casa identificata è come A2. In allora la via era A. Robino, a cui fu assegnato il civico 55A.

Per la verifica della regolarità urbanistica è stato richiesto il progetto di costruzione sopra indicato, si allegano i documenti reperiti ritenuti più significativi , ovvero le planimetrie dei piani corrente, copertura e fondi (All. 4).

Per quanto riguarda l'appartamento nella planimetria del piano corrente del progetto autorizzato, a parte qualche quota generale lievemente diversa, la configurazione corrisponde allo stato dell'immobile prima degli interventi eseguiti nel 2002 con pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 26 L.47 /1985 prot. 4080/2002 (All. 5), che aveva ad oggetto la demolizione e ricostruzione di tramezze interne in muratura di mattoni per diversa distribuzione degli spazi interni. Lo stato di progetto, autorizzato con la pratica prot. 4080/2002, corrisponde allo stato attuale rilevato eccetto per la presenza di una nicchia in muratura all'ingresso (lato destro entrando), per qualche discrepanza a livello di misure generali dei vani , per l'altezza e la lunghezza del muretto nell'ingresso.

Le differenze, pur essendo di poco conto, costituiscono in ogni caso una irregolarità.

Per quanto riguarda la cantina si rileva che nel progetto autorizzato (All.4) il piano fondi non presentava le cantine , era rappresentato un unico locale con la sola cisterna oggi non più esistente. Allo stato attuale al piano fondi sono presenti alcune cantine, tra cui la cantina n.20 di pertinenza dell'appartamento oggetto della presente relazione e lo spazio ex cisterna utilizzato per le assemblee di condominio .

Trattandosi di opere eseguite in difformità dai titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967 non già accatastate all'epoca della loro esecuzione, occorre sanare la cantina con una Comunicazione al Comune ai sensi dell'art. 48 L.R. n.16/2008, il pagamento di una sanzione di € 516,00 oltre a € 106,10 di onere per la presentazione e la parcella di un tecnico incaricato che potrebbe ammontare ad € 1.500,00 oltre oneri di legge , che nel caso di regime fiscale forfettario ammonta a complessivi € 1.562,08.

Per quanto riguarda la presenza del casottino/ ripostiglio di lamiera presente sul terrazzo di copertura ad uso perpetuo , del volume di circa 7,40 mc , essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico e non essendo stato autorizzato né dal Comune/Ufficio Paesaggio, né dal Condominio , si ritiene debba essere rimosso, tenuto conto che difficilmente potrebbe essere sanato stante anche l'utilizzo di materiale che non si armonizza con il contesto. Così come dovrebbero essere rimossi dall'attuale posizione, ossia dall'interno del casottino, anche la caldaia e l'autoclave con i relativi impianti.

Qualora il Condominio dovesse autorizzare il mantenimento di caldaia e autoclave sul terrazzo di copertura dovrebbero essere eventualmente alloggiati in un modesto copri caldaia /mobile di colore analogo a quello della facciata del volume condominiale a cui sono addossati.

Considerato quanto sopra illustrato, si indica l'importo a corpo per la rimessa in pristino che dovrà prevedere la rimozione e lo smaltimento del casottino di metallo, lo spostamento della

caldaia e dell'autoclave con i relativi impianti e il ripristino della parete del volume condominiale in € 3.100,00 oltre iva al 22% per complessivi € 3.782,00.

Il certificato di abitabilità , oggi di agibilità, fu rilasciato in data 10/09/1956 con provvedimento n. 2248 (All. 6).

3.20. Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità impianti

Si allega l' APE dell' immobile fornita dal [redacted] valida sino al 23/11/2033 cod. Identificativo n. 07202346903 redatta dall'arch. [redacted] n. iscrizione Ordine degli Architetti e PPC di Genova A 3458 , ove l'immobile risulta in classe energetica D (All.17).

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

3.21. Vincoli e oneri condominiali

Al fine di indicare al futuro acquirente l'importo delle spese di gestione ordinaria si segnala che nel rendiconto 2025 esse ammontano ad € 2.029,21 (All.12).

Come già spiegato vi saranno in futuro le spese straordinarie, al momento non quantificate, relative alla realizzazione della nuova condotta fognaria in comune con altri edifici per collegarla alla condotta comunale di via Robino.

3.22. Stima

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, esposizione, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa quindi sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal Borsino Immobiliare per la categoria abitazioni civili in stato conservativo normale (All.15) , oltre che sull'analisi di immobili in vendita presenti in zona.

I valori OMI codice di zona C03 per il secondo semestre 2025 per la categoria abitazioni di tipo economico (categoria ritenuta idonea) in condizioni d'uso normali vanno da €/mq.940,00 ad €/mq.1.400,00. Il Borsino immobiliare indica in fascia media da €/mq.1.048,00 ad €/mq 1.614,00 e in seconda fascia da €/mq.691,00 ad €/mq 967,00, con una media generale OMI/B.I. di €/mq.1.110,00.

Sono stati reperiti n. 8 comparables di cui n.6 in via Zena e n.2 nella limitrofa via Gribodo in cui sono presenti edifici architettonicamente simili a quello in esame. Si allega una tabella riassuntiva con i dati di superficie e l'importo richiesto per la vendita degli immobili e n.8 schede di annunci immobiliari (All.16), il cui valore medio è di € 1.132,62 ca., mentre la media dei due immobili in buone condizioni è di €/mq.1.213,00.

Fatte queste premesse, considerato che l'immobile in oggetto è privo di dichiarazioni di conformità degli impianti, sono presenti barriere architettoniche per accedere all'ascensore dal piano terra, vi sono irregolarità urbanistiche e catastali, è necessario rimuovere il casottino sul terrazzo di copertura e spostare la caldaia e l'autoclave e i relativi impianti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia di €/mq 1.150,00.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per i lavori di rimessa in pristino;

- il 5% per assenza garanzia vizi, eventuali costi aggiuntivi non contemplati e/o non preventivabili al momento.

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA			
	Mq	€/mq	€
Superficie Commerciale Mq.	115	€ 1.150,00	€ 132.250,00
Detrazioni			
5% per assenza garanzie ed eventuali spese aggiuntive non quantificabili al momento			€ 6.612,50
Opere di rimessa in pristino (Eliminazione casottino sul terrazzo di copertura, spostamento caldaia e autoclave, ripristino parete condominiale)			€ 3.782,00
Pratica di sanatoria cantina			
Parcella tecnico			€ 1.562,08
Sanzione			€ 516,00
Oneri presentazione sanatoria			€ 106,10
Aggiornamento catastale			€ 662,08
totale			€ 119.009,24
arrotondati a			**€ 119.000,00**

Valore finale di stima

€ 119.000,00 **(centodiciannovemilamilaeuro).**

Il valore di stima si intende valido anche a corpo.

La vendita non è soggetta ad IVA.

****

Si rimette la presente relazione all'egr. Curatore dott. [redacted] ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per eventuali evenienze.

Genova, li 20 ottobre 2026 arch. [redacted]

