

RELAZIONE TECNICA e PERIZIA DI STIMA
DEGLI IMMOBILI INTESTATI A ██████████ IN SEGUITO A
SENTENZA DI FALLIMENTO

PREMESSA

Il sottoscritto, Arch. Giovanni Guerrieri iscritto all'albo degli architetti pianificatori paesaggisti della provincia di Genova col numero 2484, in seguito all'incarico ricevuto per la redazione di una relazione tecnica e perizia di stima per ciascuno degli immobili intestati ██████████, provvedeva a reperire tutta la documentazione di utilità per l'adempimento delle incombenze ricevute, quali le certificazioni ed estratti planimetrici in atti presso l'agenzia del territorio, la documentazione urbanistica, presso i competenti uffici e in data 22 e 29 ottobre 2018, accompagnato dal curatore fallimentare dott. Giorgio Dufour, procedeva ad accedere ai locali per la verifica dello stato dei luoghi, al rilievo degli stessi per la determinazione delle consistenze, verifica dei confini, conformità dal punto di vista urbanistico e catastale e la predisposizione di adeguata documentazione fotografica. Dopo aver esperito le operazioni di cui sopra e le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente

RELAZIONE

che contiene l'elenco degli immobili in oggetto, le generalità, l'individuazione dei beni, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato degli immobili, la conformità catastale e urbanistica, le risultanze dell'ispezione ipotecaria, la determinazione della stima del valore venale in libero mercato e del valore venale d'asta.

ELENCO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO e DATI CATASTALI

In seguito a Visura n T257122 del 07/04/2016 presso l' Agenzia del Territorio e ispezione ipotecaria, risultano intestati e nella disponibilità della [REDACTED]

[REDACTED] le seguenti unità immobiliari:

1. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 1/1 – Appartamento sito in via Montegrappa 12/13 – Foglio 28 part. 968 sub 13, Cat. A/3, Classe 2 – 6,5 vani – 112 m²
2. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 1/1 – Magazzino deposito (sottotetto) via Montegrappa 12/M - Foglio 28 part 968 sub 26, Cat C/2, classe 1, 13 m²
3. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 2/20 – posto auto in autorimessa in struttura-Via Montegrappa n. 12A/A – Foglio 28 part. 968 sub 31, Cat. C/6, Classe 1, 14 m²
4. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 2/20 – posto auto in autorimessa in struttura-Via Montegrappa n. 12A/B – Foglio 28 part. 968 sub 32, Cat. C/6, Classe 1, 14 m²
5. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 2/20 – posto auto in autorimessa in struttura -Via Montegrappa n. 12A/F – Foglio 28 part. 968 sub 36, Cat. C/6, Classe 1, 22 m²
6. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 2/20 – posto auto scoperto -Via Montegrappa n. 12/1 – Foglio 28 part. 968 sub 40, Cat. C/6, Classe 1, 9 m²
7. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 2/20 – posto auto scoperto -Via Montegrappa n. 12/2 – Foglio 28 part. 968 sub 41 Cat. C/6, Classe 1, 13 m²
8. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 2/20 – posto auto scoperto -Via Montegrappa n. 12/3 – Foglio 28 part. 968 sub 42, Cat. C/6, Classe 1, 11 m²

9. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 2/20 – posto auto scoperto -Via
Montegrappa n. 12/4 – Foglio 28 part. 968 sub 43, Cat. C/6, Classe 1, 10
10. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 2/20 – posto auto scoperto -Via
Montegrappa n. 12/5 – Foglio 28 part. 968 sub 44 Cat. C/6, Classe 1 10 m²
11. Comune di Ronco Scrivia – proprietà 2/20 – posto auto scoperto -Via
Montegrappa n. 12/6 – Foglio 28 part. 968 sub 45, Cat. C/6, Classe 1, 11 m²
12. Comune di Savignone – proprietà 1/1 – Immobile a destinazione commerciale
-Via G.Marconi n. 9B – Foglio 14 part. 467 sub 7, Cat.D/8
13. Comune di Savignone – proprietà 1/1 – Immobile a destinazione commerciale
e posto auto scoperto -Via Isorelle 40 – Foglio 5 part. 35 sub 1/69, Cat.C/1/6
14. Comune di Savignone – proprietà 1/1 – Immobile a destinazione commerciale
e posto auto scoperto -Via Isorelle 34 – Foglio 5 part. 35 sub 79/72, Cat.C/1/6

Gli immobili dal punto 1 al punto 11 costituiscono di fatto un unico lotto costituito da un appartamento e le sue pertinenze (soffitta e posti auto).

Gli immobili ai punti 12, 13 e 14 costituiscono ulteriori tre lotti distinti.

I lotti vengono così stimati:

Lotto 1: valore venale in libero mercato € 100.000 – valore venale d'asta € 86.000

Lotto 2: valore venale in libero mercato € 268.000,00 – valore venale d'asta €
228.000,00

Lotto 3: valore venale in libero mercato € 89.000,00 – valore venale d'asta €
75.000,00

Lotto 4: valore venale in libero mercato € 56.000,00 – valore venale d'asta €
48.000,00

- LOTTO 1: IMMOBILE AL PUNTO 1 E ACCESSORI AI PUNTI da 2 a 11
CARATTERISTICHE GENERALI

L'appartamento è di proprietà 100/100 della [redacted], fa parte del fabbricato in condominio sito in via Montegrappa n. 12 interno 13 nel comune di Ronco Scrivia (GE).

Gli accessori consistono in una cantina/deposito al piano sottotetto sempre in proprietà al 100/100 della [redacted], accessibile dal vano scale condominiale, 3 posti auto coperti al piano seminterrato in quota ciascuno per 2/20 alla [redacted] e 6 posti auto scoperti nelle adiacenze del fabbricato in quota ciascuno per 2/20 alla [redacted]

L'appartamento è di tipo economico, è posto al quarto piano del condominio, con accesso dal vano scale. L'appartamento è composto da ingresso, un piccolo ripostiglio, corridoio di distribuzione che da accesso a 3 camere, un bagno e il soggiorno con cucina annessa. Sul lato nord ovest vi sono due balconi.

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare tiene conto delle pareti interne, delle murature perimetrali di facciata e fino alla mezzeria del confine di quelle tra le parti comuni a altre unità immobiliari.

I balconi sono considerati superfici di ornamento con incidenza pari al 25%.

La cantina soffitta non direttamente accessibile dai vani principali ha incidenza del 20% della loro superficie lorda.

I posti auto coperti nel garage condominiale hanno incidenza del 35% della loro superficie lorda.

I posti auto scoperti hanno incidenza del 20% della loro superficie lorda.

In base a quanto sopra la superficie commerciale è paria a 111,4 mq.

Esposizione e confini.

L'appartamento è ubicato al piano quarto dell'edificio e affaccia su tre lati dello stesso.

I confini sono:

Lato Nord Ovest: affaccio su giardino dell'appartamento interno 2

Lato Nord Est: affaccio su giardino dell'appartamento interno 1

Lato Sud Est: vano scale condominiale

Lato sud ovest: appartamento interno 14 piano quarto.

Soprastante con solaio divisorio da piano sottotetto soffitte.

Sottostante con solaio divisorio da appartamento interno 10 piano terzo.

Dati catastali.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, Comune di Ronco Scrivia, con i dati al punto 1 dell'elenco precedentemente fornito mentre gli accessori sono censiti con i dati riportati dal punto 2 al punto 11.

Provenienza.

Con riferimento all'ispezione ipotecaria allegata (nota 17602) il bene risultava intestato a [redacted] vendevano nel 2005 alla [redacted] per la quota del 100% dei beni, mentre i posti auto all'ispezione (nota 5311) risultavano intestati a [redacted] che vendevano nel 2006 alla [redacted] per la quota del 100% dei beni.

ZONA DI UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI
APPARTENENZA

Il condominio è situato in area periurbana nella frazione Borgo Fornari nel comune di Ronco Scrivia, lungo la strada provinciale 7 ivi denominata Via Montegrappa.

L'edificio dista 500 metri circa dagli esercizi commerciali o pubblici più vicini.

La costruzione risale al 1971/72, la struttura è in cemento armato e tamponamenti in laterizio, la copertura a falde, si eleva per quattro piani più il piano terra e un piano interrato adibito ad autorimessa. Il vano scale è finestrato e dotato di ascensore, il portone è in alluminio vetro, è presente l'impianto citofonico, le finiture sono di medio livello.

Lo stato generale delle parti condominiali sia interne che esterne è buono.

STATO DI POSSESSO ED OCUPAZIONE

L'appartamento è stato acquistato in piena proprietà per la quota di 100/100 dalla XXXXXXXXXX, come gli accessori nelle percentuali precedentemente indicate.

L'appartamento e gli accessori sono occupati e utilizzati dalla proprietaria.

FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente a quanto sopra non risultano vincoli od oneri gravanti sul bene.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Trascrizioni

- 09/06/2005 – Reg. Part. 17602



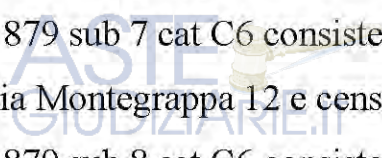
Atto notarile pubblico - num .rep 63884/10596, notaio M.Finelli, atto tra vivi per compravendita a favore di XXXXXXXXXX dei seguenti immobili:

- abitazione di tipo economico sita in Ronco Scrivia, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 470 sub 13 cat A3 consistenza 6.5 vani.
- Magazzino / deposito sito in Ronco Scrivia, via Montegrappa 12 e censito al catasto fabbricati Foglio 28 part. 470 sub 26 cat C2 consistenza 10 mq.
- Proprietà pro quota in ragione di 79,35/1000 di tutte le parti comuni dell'edificio.

- 22/02/2006 – Reg.Part. 5311

Atto notarile pubblico – num. Rep. 46504/8294, notaio F.Bonini, atto tra vivi per compravendita a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dei seguenti immobili:


- Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 881 sub 1 cat C6 consistenza 9 mq.
- Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 881 sub 2 cat C6 consistenza 13 mq.
- Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 881 sub 3 cat C6 consistenza 11 mq.
- Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 881 sub 4 cat C6 consistenza 10 mq.
- Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 881 sub 5 cat C6 consistenza 10 mq.
- Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 881 sub 6 cat C6 consistenza 11 mq.

- 
- 
- 
- Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 879 sub 1 cat C6 consistenza 14 mq.
 - Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 879 sub 2 cat C6 consistenza 14 mq.
 - Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 879 sub 3 cat C6 consistenza 18 mq.
 - Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 879 sub 4 cat C6 consistenza 22 mq.
 - Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 879 sub 5 cat C6 consistenza 18 mq.
 - Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 879 sub 6 cat C6 consistenza 22 mq.
 - Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 879 sub 7 cat C6 consistenza 20 mq.
 - Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 879 sub 8 cat C6 consistenza 12 mq.
 - Autorimessa, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 879 sub 9 cat C6 consistenza 11 mq.

Iscrizioni

- 16/06/2005 – Reg. Part. 6369

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo di 240.00,00 € - num .rep 63885/10597, notaio M.Finelli, dei seguenti immobili:

- 
- abitazione di tipo economico sita in Ronco Scrivia, via Montegrappa 12 e censita al catasto fabbricati Foglio 28 part. 470 sub 13 cat A3 consistenza 6.5 vani.

- Magazzino / deposito sito in Ronco Scrivia, via Montegrappa 12 e censito al catasto fabbricati Foglio 28 part. 470 sub 26 cat C2 consistenza 10 mq.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Richiesta all'ufficio Urbanistica del Comune di Ronco Scrivia di tutta la documentazione relativa al fabbricato e all'unità immobiliare in questione, risulta il progetto originario di concessione n°68 del 1968, il nulla osta per l'esecuzione di opere edilizie in variante al progetto originario prot. 6046 rilasciata il 20 dicembre 1971 e il permesso di abitabilità rilasciato l'8 maggio 1972.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo il 22 ottobre 2018 non corrisponde alla pianta catastale e a quella di progetto per difformità dovute a differente distribuzione interna per opere edilizie eseguite in un periodo riferito anteriore al gennaio 2005. Le pertinenze risultano conformi.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

La planimetria di progetto, tenendo conto del progetto di variante che è rappresentato solo in prospetto e sezione, collima con la planimetria catastale, ma queste non collimano con lo stato di fatto dove risultano alcune modifiche distributive interne non autorizzate da alcuna pratica edilizia.

Le modifiche effettuate risultano conformi al regolamento edilizio vigente e quindi lo stato attuale può essere reso conforme secondo l'art.22 della l.r. n° 16 del 06.06.2008. L'art. 22 prevede la possibilità di sanatoria per le opere interne eseguite prima del gennaio 2005 con versamento di sanzione di € 172,15. La pratica deve essere redatta da professionista abilitato.

Il costo dell'intervento del professionista può essere stimato in circa € 400,00 più oneri. A questi vanno aggiunti gli oneri per i diritti di segreteria richiesti dal comune 52,00 €

La planimetria catastale dovrà essere anch'essa aggiornata da tecnico abilitato e si prevede un costo di 400,00 € più oneri.

In fine si è riscontrato che nel corridoio e nell'ingresso dell'abitazione è stato realizzato un controsoffitto ad una quota di 230 cm, inferiore al minimo previsto nel vigente regolamento edilizio comunale (240 cm).

Non essendo tale parametro derogabile, la regolarizzazione potrà avvenire solo tramite lo smontaggio del manufatto.

Per lo smontaggio del controsoffitto il costo riportato sul prezziario regionale delle opere edili è pari a 21,05 €/mq. La superficie da rimuovere è pari a mq 14,00 per un totale di € 294,70. Considerando una quota per i ripristini (stuccatura e coloritura) si ipotizza un costo dell'operazione pari a € 600,00.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'appartamento ha finiture standard, le pareti sono intonacate e imbiancate, i pavimenti sono in ceramica tranne che nella camera da letto matrimoniale e nel soggiorno dove sono in parquet.

Il bagno, la cucina, la zona pranzo e il soggiorno hanno parziali rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera di concezione abbastanza recente. L'oscuramento delle finestre è realizzato con avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato mogano, la porta caposcala è blindata con pannelli in legno.

L'impianto di riscaldamento è condominiale con contabilizzazione del calore sui singoli elementi.

L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti e placche di fattura recente.

L'impianto idrico è presente, il servizio igienico e la cucina appaiono di ristrutturazione abbastanza recente. Il servizio igienico è dotato di lavabo, doccia, wc e bidet

La cucina è a gas con impianto di aspirazione fumi.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'appartamento è buono.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica e ci si riserva di produrla successivamente al deposito della presente perizia.

STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO

Definite le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione (1972), della zona dove è ubicato, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, l'appartamento viene stimato in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

Considerando l'andamento attuale del mercato di unità immobiliari simili nella zona per caratteristiche ed orientamento, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle

Entrate che riporta per abitazioni civili in stato di conservazione normale valori tra 750€ e 1100€ per metro quadro si assume come valore unitario per unità immobiliare € 900,00 / mq.

La valutazione pertanto può essere così espressa: superficie lorda commerciale 111,4 mq x €/mq 900,00= arrotondato 100.000, 00 € valore venale sul mercato libero.

STIMA DEL VALORE VENALE D'ASTA DELL'IMMOBILE

In considerazione della posizione dell'ubicazione del condominio, del periodo recessivo dei prezzi e della stagnazione del mercato immobiliare, al fine di una più facile commerciabilità il valore di stima sul libero mercato sopraindicato è ridotto della percentuale del 14%, quindi il valore viene determinato in:

€100.000,00 x 86% = € 86.000,00 al lordo dei debiti contratti con l'amministrazione del condominio e degli oneri per la regolarizzazione edilizia.

- LOTTO 2: IMMOBILE AL PUNTO 12

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile è di proprietà 100/100 della [REDACTED], fa parte di un fabbricato a destinazione commerciale sito in via G.Marconi n.9B nel comune di Savignone (GE).

Il locale commerciale è posto al piano terra del fabbricato, con accesso da tre lati. A perimetro, su tre lati è dotata di un terrazzo di profondità variabile tra 1,2 m e 3 m.

Internamente è composto dal locale principale, un deposito, un ufficio e un ripostiglio e il servizio igienico.

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare tiene conto delle pareti interne, delle murature perimetrali di facciata e fino alla mezzera del confine di quelle tra le parti comuni a altre unità immobiliari.

Il terrazzo circostante con incidenza del 35% per una quota di 25 mq e i restanti 108,8 mq con una quota del 10%.

In base a quanto sopra la superficie commerciale è paria a 298,2 mq.

Esposizione e confini.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra dell'edificio e affaccia su quattro lati dello stesso.

I confini sono:

Lato Nord: con muri perimetrali su distacco verso torrente Scrivia.

Lato Est: con muri perimetrali su distacco.

Lato Sud: con muri perimetrali su distacco verso la statale 226 (via Marconi).

Lato ovest: muri perimetrali su distacco.

Sopristante: con solaio divisorio da piano primo.

Sottostante: locale artigianale.

Dati catastali.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, Comune di Savignone, immobile a destinazione commerciale -Via G.Marconi n. 9B - Foglio 14 part. 467 sub 7, Cat.D/8 - Rendita 2.800,00 €

Provenienza.

Con riferimento all'ispezione ipotecaria (nota 26040) il bene risultava intestato a [REDACTED], con scrittura privata con sottoscrizione autenticata l'immobile veniva intestato a [REDACTED] per la quota del 100% dei beni.

ZONA DI UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare, è situato in area periurbana nel comune di Savignone, lungo la strada provinciale 226 ivi denominata Via Guglielmo Marconi. L'edificio si trova in posizione centrale rispetto all'abitato, vicino agli esercizi commerciali o pubblici e ai mezzi di trasporto pubblico e in zona di forte transito veicolare.

La costruzione risale al 1993, la struttura è in elementi prefabbricati industriali, tamponamenti in pannelli prefabbricati tipo sandwich, la copertura piana, si eleva per due piani fuori terra più un locale ad uso artigianale al piano seminterrato.

Lo stato generale dell'edificio sia interno che esterno è buono.

STATO DI POSSESSO ED OCUPAZIONE

Il locale commerciale è in piena proprietà per la quota di 100/100 dalla sig.ra

Il locale risulta locato alla con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 17/03/2017.

FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente a quanto sopra non risultano oneri o formalità gravanti sul bene.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Trascrizioni

- 30/11/2010 – Reg.part. 26040

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, notaio D. Tedeschi, num.rep. 95376/5502, atto tra vivi – mutamento di denominazione o ragione sociale.

- Fabbricato commerciale sito in Savignone, via Guglielmo Marconi 9B e censito al catasto fabbricati Foglio 14 part. 467, sub. 7 cat. D8.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Richiesta all'ufficio Urbanistica del Comune di Savignone di tutta la documentazione relativa al fabbricato e all'unità immobiliare in questione l'immobile risulta:

- pratica edilizia n.26/1993
- concessione edilizia n. 1066/93 del 24/11/1993
- decreto di agibilità del 30/12/1993

Non risultando altre pratiche edilizie, al momento del sopralluogo il 22 ottobre 2018 risulta che lo stato attuale non collima con planimetria catastale per la presenza di alcune finestre tamponate internamente e non collima con la planimetria di progetto per differente suddivisione degli spazi interni.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE

Le modifiche effettuate risultano conformi al regolamento edilizio vigente e quindi lo stato attuale può essere reso conforme secondo l'art.22 della l.r. n° 16 del 06.06.2008. L'art. 22 prevede la possibilità di sanatoria per le opere interne eseguite prima del gennaio 2005 con versamento di sanzione di € 172,15. La pratica deve essere redatta da professionista abilitato.

Il costo dell'intervento del professionista può essere stimato in circa € 800,00 più oneri. A questi vanno aggiunti gli oneri per i diritti di segreteria richiesti dal comune. La planimetria catastale dovrà essere anch'essa aggiornata da tecnico abilitato e si prevede un costo di 600,00 € più oneri.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare ha finiture di un certo pregio, le pareti sono intonacate e imbiancate, i pavimenti sono in marmo policromo. Il bagno ha rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato nero con vetrocamera di concezione abbastanza recente.

Tutte le aperture sono dotate di serranda di sicurezza interna e gli accessi e le finestre sul retro sono dotate anche di inferriate in ferro.

È presente un impianto di condizionamento autonomo (caldo/freddo) a pompa di calore con fancoil interni.

L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti e placche di fattura recente.

L'impianto idrico è presente, il servizio igienico è in discrete condizioni.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'negozio è buono.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica e ci si riserva di produrla successivamente al deposito della presente perizia.

STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO

Definite le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione (1992), della zone dove è ubicato, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, l'appartamento viene stimato in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare tiene conto delle pareti interne, delle murature perimetrali di facciata e fino alla mezzeria del confine di quelle tra le parti comuni a altre unità immobiliari.

Il posto auto scoperto incide per il 20%.

In base a quanto sopra la superficie commerciale è paria a 89,05 mq.

Esposizione e confini.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra dell'edificio e affaccia su due lati dello stesso.

I confini sono:

Lato Nord: appartamento int.8.

Lato Est: con androne caseggiato.

Lato Sud: con muri perimetrali su distacco verso la statale 226 (via Isorelle).

Lato ovest: muri perimetrali su distacco.

Soprastante con solaio divisorio da piano primo.

Sottostante con solaio divisorio dal piano seminterrato.

Dati catastali.

Comune di Savignone – Immobile a destinazione commerciale e posto auto scoperto
-Via Isorelle n.40 – Foglio 5 part. 35 sub 1/69, Cat.C/1/6 – Rendita 930,66 € / 34,09 €

Provenienza.

Con riferimento all'ispezione ipotecaria (nota 15820) il bene risultava intestato a [REDACTED] che con atto notarile pubblico, atto tra vivi di compravendita, notaio F.Bonini num.rep. 52052/11743, vendevano nel 2012 l'immobile (negoziario e posto auto) a [REDACTED] per la quota del 100% dei beni.

ZONA DI UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il condominio a cui appartiene l'unità immobiliare, è situato in area periurbana nella frazione Isorelle nel comune di Savignone, lungo la strada provinciale 226 ivi denominata Via Isorelle. L'edificio si trova in posizione centrale rispetto all'abitato, vicino agli esercizi commerciali o pubblici e ai mezzi di trasporto pubblico.

La costruzione risale al 1968, la struttura è in cemento armato e tamponamenti in laterizio, la copertura a falde, si eleva per sette piani più il piano terra e un piano semi interrato.

Lo stato generale delle parti condominiali esterne è modesto.

STATO DI POSSESSO ED OCUPAZIONE

Il locale commerciale è in piena proprietà per la quota di 100/100 dalla [REDACTED]

Il negozio risulta occupato ma non è stato possibile reperire alcun contratto.

FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.


Relativamente a quanto sopra non risultano oneri o formalità gravanti sul bene.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Trascrizioni

- 09/07/2012 – Reg.part. 15820


Atto notarile pubblico – num.rep. 52052/11743, notaio F.Bonini, atto tra vivi per compravendita a favore di [REDACTED] dei seguenti immobili:

- 
- Comune di Savignone – Immobile a destinazione commerciale -Via Isorelle n. 40 – Foglio 5 part. 35 sub 1, Cat.C/1
 - Comune di Savignone – Immobile a destinazione commerciale -Via Isorelle n. 34 – Foglio 5 part. 35 sub 76, Cat.C/1
 - Comune di Savignone – Posto auto scoperto -Via Isorelle n. 38 – Foglio 5 part. 35 sub 69, Cat.C/6
 - Comune di Savignone – Posto auto scoperto -Via Isorelle n. 38 – Foglio 5 part. 35 sub 72, Cat.C/6

Iscrizioni

- 09/07/2012 – Reg.part. 2470

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria a concessione a garanzia mutuo € 118.839,50 – num.rep 52053/11744, notaio F.Bonini, per i seguenti immobili:

- 
- Comune di Savignone – Immobile a destinazione commerciale -Via Isorelle n. 40 – Foglio 5 part. 35 sub 1, Cat.C/1
 - Comune di Savignone – Immobile a destinazione commerciale -Via Isorelle n. 34 – Foglio 5 part. 35 sub 76, Cat.C/1
 - Comune di Savignone – Posto auto scoperto -Via Isorelle n. 38 – Foglio 5 part. 35 sub 69, Cat.C/6
 - Comune di Savignone – Posto auto scoperto -Via Isorelle n. 38 – Foglio 5 part. 35 sub 72, Cat.C/6

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Richiesta all'ufficio Urbanistica del Comune di Savignone di tutta la documentazione relativa al fabbricato e all'unità immobiliare in questione, risulta:

- licenza edilizia n.45 del 1/2/1967

- permesso di abitabilità del 24/04/1969

Non risultando altre pratiche edilizie, al momento del sopralluogo il 22 ottobre 2018 risulta che lo stato attuale non collima con planimetria catastale per differente distribuzione degli spazi e la planimetria catastale non collima con il progetto depositato.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE

La planimetria di progetto non collima con la planimetria catastale e a sua volta questa non collima con lo stato di fatto dove risultano alcune modifiche distributive interne non autorizzate da alcuna pratica edilizia.

Le modifiche effettuate risultano conformi al regolamento edilizio vigente e quindi lo stato attuale può essere reso conforme secondo l'art.22 della l.r. n° 16 del 06.06.2008.

L'art. 22 prevede la possibilità di sanatoria per le opere interne eseguite prima del gennaio 2005 con versamento di sanzione di € 172,15. La pratica deve essere redatta da professionista abilitato.

Il costo dell'intervento del professionista può essere stimato in circa € 400,00 più oneri. A questi vanno aggiunti gli oneri per i diritti di segreteria richiesti dal comune 52,00 €

La planimetria catastale dovrà essere anch'essa aggiornata da tecnico abilitato e si prevede un costo di 400,00 € più oneri.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il negozio ha finiture standard, le pareti sono intonacate e imbiancate, i pavimenti sono in graniglia. Il controsoffitto nei locali principali è realizzato in quadrotte di lana minerale ad altezza 3.00 m. Il servizio igienico non è dotato di controsoffitto ed ha un'altezza interna di 3.40 m.

Il wc ha rivestimenti in ceramica ed è dotato di wc, lavabo e doccia.

Gli infissi esterni sulla strada sono in alluminio verniciato nero o naturale con vetrocamera di concezione abbastanza recente, le finestre laterali invece sono in legno. Le vetrine sono dotate di serranda metallica esterna. L'oscuramento delle finestre è realizzato con avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento è condominiale con contabilizzazione del calore sui singoli elementi.

L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti e placche di fattura recente.

L'impianto idrico è presente nel servizio igienico ed è in discrete condizioni.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione del negozio è discreto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica e ci si riserva di produrla successivamente al deposito della presente perizia.

STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO

Definite le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione (1968), della zona dove è ubicato, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, l'appartamento viene stimato in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

Considerando l'andamento attuale del mercato di unità immobiliari simili nella zona per caratteristiche ed orientamento, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che riporta per abitazioni civili in stato di conservazione normale valori tra 640€ e 1250€ per metro quadro si assume come valore unitario per unità immobiliare € 1.000,00 / mq.

La valutazione pertanto può essere così espressa: superficie lorda commerciale 89,05 mq x €/mq 1.000,00 = € 89.000,00 arrotondati, valore venale sul mercato libero.

STIMA DEL VALORE VENALE D'ASTA DELL'IMMOBILE

In considerazione della posizione dell'ubicazione del condominio, del periodo recessivo dei prezzi e della stagnazione del mercato immobiliare, al fine di una più facile commerciabilità il valore di stima sul libero mercato sopraindicato è ridotto della percentuale del 14%, quindi il valore viene determinato in:

€ 89.000,00 x 85% = € 75.000,00 arrotondati, al lordo dei debiti contratti con l'amministrazione del condominio e degli oneri per la regolarizzazione edilizia.

- LOTTO 4: IMMOBILE AL PUNTO 14

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile è di proprietà 100/100 della [REDACTED] è sito in via Isorelle n. 34 nel comune di Savignone (GE), al piano terra di un condominio.

Il locale commerciale è posto al piano terra del fabbricato, dotato di 1 porta/vetrina sulla strada. Internamente è composto dal locale principale, un disimpegno e il servizio igienico. Il posto auto, a raso, si trova immediatamente di fronte al negozio. Annessa al negozio vi è un terrazzo chiuso da cancellata.

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare tiene conto delle pareti interne, delle murature perimetrali di facciata e fino alla mezzera del confine di quelle tra le parti comuni a altre unità immobiliari.

Il posto auto scoperto incide per il 20%.

La corte incide per il 35% fino a 25 mq il restante per il 10%.

In base a quanto sopra la superficie commerciale è pari a 56,8 mq.

Esposizione e confini.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra dell'edificio e affaccia su due lati dello stesso.

I confini sono:

Lato Nord: appartamento sub 3.

Lato Est: con muri perimetrali su corte di proprietà su distacco.

Lato Sud: con muri perimetrali su distacco verso la statale 226 (via Isorelle).

Lato ovest: negozio sub 77.

Soprastante con solaio divisorio da piano primo.

Sottostante con solaio divisorio dal piano seminterrato.

Dati catastali.

Comune di Savignone – proprietà 1/1 – Immobile a destinazione commerciale e posto auto scoperto -Via Statale n.226 – Foglio 5 part. 35 sub 79/72, Cat.C/1/6 Rendita 591,65/34,09 €.

A catasto l'immobile risulta ancora intestato alla [REDACTED]

Provenienza.

Con riferimento all'ispezione ipotecaria (nota 15820) il bene risultava intestato a [REDACTED] che con atto notarile pubblico, atto tra vivi di compravendita, notaio

F. Bonini num.rep. 52052/11743, vendevano nel 2012 l'immobile (negoziò e posto auto) a [REDACTED] per la quota del 100% dei beni.

ZONA DI UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il condominio a cui appartiene l'unità immobiliare, è situato in area periurbana nella frazione Isorelle nel comune di Savignone, lungo la strada provinciale 226 ivi denominata Via Isorelle. L'edificio si trova in posizione centrale rispetto all'abitato, vicino agli esercizi commerciali o pubblici e ai mezzi di trasporto pubblico.

La costruzione risale al 1968, la struttura è in cemento armato e tamponamenti in laterizio, la copertura a falde, si eleva per sette piani più il piano terra e un piano semi interrato.

Lo stato generale delle parti condominiali esterne è modesto.

STATO DI POSSESSO ED OCUPAZIONE

Il locale commerciale è in piena proprietà per la quota di 100/100 dalla [REDACTED]

Il locale risulta locato alla [REDACTED] con contratto stipulato il 22/09/2018, allegato.

FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente a quanto sopra non risultano oneri o formalità gravanti sul bene.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Trascrizioni



- 09/07/2012 – Reg.part. 15820

Atto notarile pubblico – num.rep. 52052/11743, notaio F.Bonini, atto tra vivi per compravendita a favore di ██████████ dei seguenti immobili:

- Comune di Savignone – Immobile a destinazione commerciale -Via Isorelle n. 40 – Foglio 5 part. 35 sub 1, Cat.C/1
- Comune di Savignone – Immobile a destinazione commerciale -Via Isorelle n. 34 – Foglio 5 part. 35 sub 76, Cat.C/1
- Comune di Savignone – Posto auto scoperto -Via Isorelle n. 38 – Foglio 5 part. 35 sub 69, Cat.C/6
- Comune di Savignone – Posto auto scoperto -Via Isorelle n. 38 – Foglio 5 part. 35 sub 72, Cat.C/6

Iscrizioni

- 09/07/2012 – Reg.part. 2470

Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria a concessione a garanzia mutuo € 118.839,50 – num.rep 52053/11744, notaio F.Bonini, per i seguenti immobili:

- Comune di Savignone – Immobile a destinazione commerciale -Via Isorelle n. 40 – Foglio 5 part. 35 sub 1, Cat.C/1
- Comune di Savignone – Immobile a destinazione commerciale -Via Isorelle n. 34 – Foglio 5 part. 35 sub 76, Cat.C/1
- Comune di Savignone – Posto auto scoperto -Via Isorelle n. 38 – Foglio 5 part. 35 sub 69, Cat.C/6
- Comune di Savignone – Posto auto scoperto -Via Isorelle n. 38 – Foglio 5 part. 35 sub 72, Cat.C/6

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Richiesta all'ufficio Urbanistica del Comune di Savignone di tutta la documentazione relativa al fabbricato e all'unità immobiliare in questione, risulta:

- licenza edilizia n.45 del 1/2/1967
- permesso di abitabilità del 24/04/1969
- DIA n° 1388 del 26/02/2009 sanatoria e frazionamento

Non risultando altre pratiche edilizie, al momento del sopralluogo il 22 ottobre 2018 la planimetria dello stato attuale collima con planimetria catastale e la planimetria catastale collima con il progetto depositato.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE

Non risultando opere realizzate in maniera difforme o abusiva non è necessaria alcuna pratica per la regolarizzazione.

È stato rilevata l'errata indicazione del subalterno al momento della vendita si allega una dichiarazione del notaio rogante dott. Francesco Bonini che l'unità venduta coincide con quella indicata nell'atto.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il negozio ha finiture standard, le pareti sono intonacate e imbiancate, i pavimenti sono in graniglia. Il controsoffitto nei locali principali è realizzato in quadrotte di lana minerale ad altezza 3.00 m. Il servizio igienico non è dotato di controsoffitto ed ha un'altezza interna di 3.40 m.

Il wc ha rivestimenti in ceramica ed è dotato di wc e lavabo.

L'infisso esterno sulla strada è in alluminio naturale con vetrocamera di concezione abbastanza recente, le finestre laterali invece sono in legno. La vetrina è dotata di serranda metallica esterna. L'oscuramento delle finestre è realizzato con avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento è condominiale con contabilizzazione del calore sui singoli elementi.

L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti e placche di fattura recente.

L'impianto idrico è presente nel servizio igienico ed è in discrete condizioni.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione del negozio è discreto.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica e ci si riserva di produrla successivamente al deposito della presente perizia.

STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO

Definite le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, la sua consistenza e stato di manutenzione, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti di vetustà del fabbricato dalla data di costruzione (1972), della zona dove è ubicato, dell'esposizione ed orientamento, della quota di piano, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, nonché delle zone comuni dell'immobile, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, l'appartamento viene stimato in base al valore di libero mercato per via sintetica comparandolo con unità immobiliari abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche in base al parametro metro quadrato di superficie lorda.

Considerando l'andamento attuale del mercato di unità immobiliari simili nella zona per caratteristiche ed orientamento, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che riporta per abitazioni civili in stato di conservazione normale valori tra € 750 e € 1100 per metro quadro si assume come valore unitario per unità immobiliare € 1.000,00 / mq.

La valutazione pertanto può essere così espressa: superficie lorda commerciale 56,8 mq x €/mq 1.000,00= arrotondato 56.000,00 € arrotondati, valore venale sul mercato libero.

STIMA DEL VALORE VENALE D'ASTA DELL'IMMOBILE

In considerazione della posizione dell'ubicazione del condominio, del periodo recessivo dei prezzi e della stagnazione del mercato immobiliare, al fine di una più facile commerciabilità il valore di stima sul libero mercato sopraindicato è ridotto della percentuale del 14%, quindi il valore viene determinato in:

€ 56.000 x 85% = € 48.000,00 arrotondato, al lordo dei debiti eventuali contratti con l'amministrazione del condominio.

Genova 20/11/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Guerrieri

ELENCO ALLEGATI

- Visure catastali.
- Visure progetti.
- Planimetrie stato attuale / raffronto difformità urbanistiche, documentazione fotografica.
- Contratti.
- Ispezione ipotecaria ventennale.
- Estratto valori Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.
- Dichiarazione del notaio Francesco Bonini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it