

COMUNE di GENOVA

STIMA DEL VALORE DELLE U.I. SITE NEL COMUNE DI GENOVA

Via Isonzo civv. 81-83-105 rossi

----- ***** -----

INCARICO E PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Eugenio Cella, con studio in Genova, Via G.T. Invrea 9/17, tel. 3355922593, iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 2082, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, e perito della BNP Paribas, veniva incaricato dalla Società Fidra SpA di redigere la presente relazione per stimare i beni di seguito descritti.

OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della stima di cui all'incarico l'unità immobiliare a destinazione magazzino (Catastale CAT. C/2), site nel Comune di Genova, Via Isonzo civv. 81-83-105 rossi.

1. – IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI

Ad oggi, il bene in esame è identificato presso il Catasto di Genova, Comune di Genova, così come segue: Via Isonzo civv. 81-83-105 rossi:

- N.C.E.U. fgl. **GEB/55**, mapp. **117-529-530 sub. 45 e mapp. 531 sub 4**, categoria **C/2**, classe 1, mq. 1.157 (mq. 1233), R.C. €. 2.808,44.

2 - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

N.B.: superfici dedotte dalle planimetrie catastali

Trattasi di fabbricati tipici della zona, realizzati negli anni '60 (1959), con struttura in cemento armato. L'U.I. di Via Isonzo, facente parte dell'edificio distinto con il civ. 23 nero di Via Isonzo, è costituita da due piani, uno seminterrato sottostrada (1 SS.) e l'altro al piano strada (P. T.), collegati interna-

mente da una scala e da un montacarichi oggi in disuso. L'accesso al piano strada avviene attraverso un cortile distinto con il civ. 105 R., sito sul lato Nord del fabbricato, gravato da servitù di passo a favore del locale fondi di Via Bottini 44 nero e di un distacco ad uso privato (cancello), mentre l'accesso al piano sottostrada avviene attraverso una rampa carrabile distinta con il civ. 83 R. (mq. 110,00). E' annesso un piccolo cortile carrabile sul lato Sud del fabbricato, distinto con il civ. 81 R. (mq. 100,00 circa).

Il piano strada ha una superficie commerciale di **mq. 528,00** circa; la distribuzione interna non corrisponde alla rappresentazione grafica catastale; al piano 1 SS. si trova un corpo servizi igienici ristrutturato di recente mentre al p. strada vi sono due servizi igienici. Il piano strada necessita di lavori di riammodernamento mentre il piano sottostante si presenta in condizioni migliori. Il piano sottostrada ha una superficie commerciale di **mq. 720,00** circa.

3 – CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

IL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di delineare un quadro conoscitivo sulla dinamica immobiliare locale relativa all'indirizzo abitativo/residenziale è stata condotta una ricerca sia di "mercato" e sia analizzando le fonti "ufficiali", volta ad individuare il trend dei principali indicatori di riferimento.

A seguire si riportano i risultati dell'indagine.

Fonti ufficiali OMI

N.B.: I valori OMI dei prezzi delle unità immobiliari, punto di partenza per l'imposizione fiscale sugli immobili, sono ormai lontani dai valori di mercato.

Secondo confedilizia, i valori OMI dell'osservatorio dell'agenzia delle entrate - riferimento sia per le compravendite, sia per l'imposizione fiscale- sono oggi

supervalutati. Per dimostrarlo ha monitorato e raccolto i prezzi di 2500 case acquistate alle aste giudiziarie. Si tratta di un microcosmo rispetto alle circa 400mila compravendite realizzate nel 2013, ma che individua un trend "il prezzo reale pagato può essere fino a cinque volte inferiore ai valori OMI".

Le quotazioni ufficiali rilevate dall'Agenzia delle Entrate – **valori OMI, relativi al 2° semestre 2015, riferite al Comune di Genova, Zona C.05,** mostrano per u.i. in "normale" stato conservativo, valori commerciali a metro quadrato compresi tra:

Magazzini in stato normale: euro 820/1100

Negozi in stato normale: euro 1.250/2.400

Fonti di mercato

L'analisi di mercato è stata svolta osservando l'offerta di tipologie simili nella zona e in un'area limitrofa a quella di ubicazione del cespite. Da tale osservazione è emerso che il mercato immobiliare locale sta attraversando un periodo di stagnazione caratterizzato dalla carenza di domanda e da una consistente presenza di immobili in offerta.

Il taglio maggiormente disponibile è quello medio-piccolo, anche per la tendenza da parte di investitori ad allontanarsi dal mercato locale o semplicemente per una scelta aziendale di investire sulla realizzazione "ex-novo" piuttosto che affrontare consistenti costi di trasformazione di immobili esistenti.

Nella seguente tabella si riportano alcuni esempi di immobili in offerta in vendita sul mercato locale. Si consideri che i valori a seguire rappresentano le "richieste" che, di norma, sono trattabili al ribasso.

Tabella di analisi comparativa di mercato rilevate dai principali siti internet

(attico, casa.it, trovacasa.net, ecc.):

Indirizzo e prezzo richiesto	FONTE	Mq.	Prezzo e valore a metro quadrato
1 – Via Isonzo NEGOZIO euro 420.000	ATTICO	590	€/mq. 710,00
2 – Via Passaggi LABORATORIO euro 255.000	ATTICO	230	€/mq. 1.100,00
3 – Via Timavo MAGAZZINO	BAKECA	250	€/mq. 780,00

Come si può osservare i prezzi rilevati sono indicativamente allineati con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare: questi variano da un minimo di 710 €/mq ad un massimo di 1.100 €/mq con **una media di 863,00 €/mq**. Si precisa dunque che i valori riportati in tabella sono strettamente correlati all'ubicazione, alle dimensioni, all'articolazione fisica e funzionale, oltrechè alle caratteristiche di rifinitura in funzione dell'ubicazione, della dimensione e delle peculiarità proprie del bene immobile offerto sul mercato.

REGOLARITA' URBANISTICA / DIRITTI DI TERZI

In questa fase di indagine viene dato per scontato che dette unità immobiliari siano "urbanisticamente" regolari, fermo restando che le distribuzioni interne rappresentate sulle **planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi** e che necessitano di aggiornamento (sia catastale che comunale).

Riguardo all'attività ivi svolta si deve fare riferimento alla concessione in sanatoria Prov. n. 21602 del 14.08.1995 e successiva rettifica Prov. n. 34597 del 24.02.2010, con la quale il Comune di Genova dispone: ..."Ampliamento dell'u.i. sita in Via Isonzo civ. 105 r, ubicata ai piani 1 e 2 sottostrada del civ. 44 di via Bottini, ottenuto mediante la realizzazione di una maggiore superficie al primo piano s.s. (ex p. terra) e di un piccolo deposito al secondo piano sottostrada, nonchè il **cambio di destinazione d'uso del piano secondo sottostrada (ex p. fondi) da locale di sgombero a magazzini, archivi, la-**

boratori, mensa. Il tutto a servizio della filiale commerciale della soc. Olivetti". – **N.B.:** la licenza attuale di vendita è concessa per una superficie complessiva di mq. 240,00.

Riguardo al fondo di Via Bottini si segnala che l'accesso allo stesso avviene esclusivamente attraverso il cortile/rampa distinta con il civ. 105 R. "di proprietà del fondo di via Isonzo" e che sulla quale ha, evidentemente, un diritto di passo. Inoltre risulta un diritto di passo (sempre sullo stesso cortile/rampa) a favore di un giardino privato del condominio via Isonzo civ. 23, avendo un ampio cancello in ferro che affaccia sulla rampa. Un altro cancello metallico, questo più piccolo del precedente, dà accesso al distacco condominiale (tra via Isonzo 23 e via Bottini 44) con evidente servitù di passo a favore del condominio (vi è anche l'accesso alla centrale termica).

Concludendo la rampa lato Nord di proprietà dei locali di via Isonzo è gravata da ben tre servitù di passo a favore di:

1. Fondi di via Bottini;
2. Distacco condominiale con accesso alla centrale termica del civ. 44 di via Bottini;
3. Giardino privata annesso ad un appartamento del civ. 23 di via Isonzo (da verificare più approfonditamente).

ANALISI VALUTATIVA

Il criterio estimativo

La valutazione della proprietà immobiliare è stata elaborata utilizzando il criterio sintetico-comparativo ai valori di mercato, tenendo conto dei valori di riferimento dell'Agenzia delle Entrate.

Il bene immobiliare è stato dunque considerato come "libero ed immediata-

mente commerciabile” (vendibile e/o locabile), nell’attuale condizione d’uso e di conservazione, assumendo l’esistenza di soggetti operanti nel medesimo settore e pertanto con uno specifico interesse ad immobili con caratteristiche simili assimilabili a quello in esame, interessati alla sua eventuale acquisizione.

Si ritiene che questo criterio valutativo sia il più adeguato per poter determinare il valore venale allo stato attuale del cespite immobiliare in esame in ragione delle caratteristiche e peculiarità proprie nonché della sua appetibilità commerciale.

Il procedimento utilizzato per la determinazione degli elementi valutativi è quello della comparazione con transazioni recenti in corso, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e localizzativo.

Tale valore corrisponde alla previsione della somma di denaro, al netto delle spese di vendita, a cui il bene potrebbe essere compravenduto in una futura trattativa, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo una adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

La valutazione immobiliare

Il valore di mercato si configura dunque come un’ipotetica somma di denaro che si presume possa ricavarsi dall’immissione sul mercato dell’unità immobiliare, tenendo in considerazione il suo stato di conservazione, di manutenzione e la sua localizzazione all’interno del tessuto urbano.

Il valore del bene è quindi determinato tenendo conto:

- dei prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in

relazione alle caratteristiche

- morfologiche del cespite, alla qualità delle dotazioni impiantistiche e delle finiture interne/esterne
- alla funzionalità, allo stato di conservazione e manutenzione e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente
- del tempo in cui il prodotto può ragionevolmente essere assorbito dal mercato locale.

La superficie commerciale del bene immobile alla quale applicare il valore unitario (Euro/mq) è stata calcolata mediante misurazione effettuata sulle planimetrie catastali, attribuendo alla superficie lorda dei vari spazi/destinazioni d'uso, i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento di seguito elencati, considerando il coefficiente "base" pari a 1,00. I coefficienti applicati trovano fondamento in quanto generalmente impiegati nella prassi valutativa rapportati alla specificità del bene in esame.

Dall'analisi del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche generali dell'immobile, le modeste finiture interne, l'epoca di realizzazione e la dotazione impiantistica, lo stato manutentivo interno (infiltrazioni), considerato che, sulla base delle informazioni dichiarate dalla/e parti venditrici gli immobili sono a destinazione commerciale (da verificare quanta superficie è realmente è stata autorizzata da parte del comune di Genova) si ritiene congruo attribuire alla superficie commerciale del bene immobile, considerato nel suo insieme, il valore unitario di mercato allo stato attuale, (considerata anche che la media dei valori di raffronto) di **Euro 900/mq**.

IL GIUDIZIO DI VALORE FINALE

N.B.: valore catastale via Isonzo: Euro 353.863,44.

Il più probabile valore di mercato allo stato attuale dei locali in esame, dopo un'attenta valutazione di tutte le caratteristiche connesse che possono influenzare la stima, risulta essere, arrotondato per difetto, pari a:

P.T. mq. 528 x 1,00 = mq. 528

P.1S mq. 720 x 0,60 = mq. 432 (valore inferiore rispetto al P. soprastante)

Aree mq. 330 x 0,10 = mq. 33

TOTALE:

mq. 993,00 x €/mq. 900 = **Euro 893.000,00** (Euro ottocentonovantatremila).

Visto il periodo non florido per quanto riguarda le compravendite, il valore indicato può subire variazioni in deprezzamento pari al 10%.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con l'auspicio di aver fornito un quadro esauriente della situazione di cui è richiesta, resto a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento ed approfondimento.

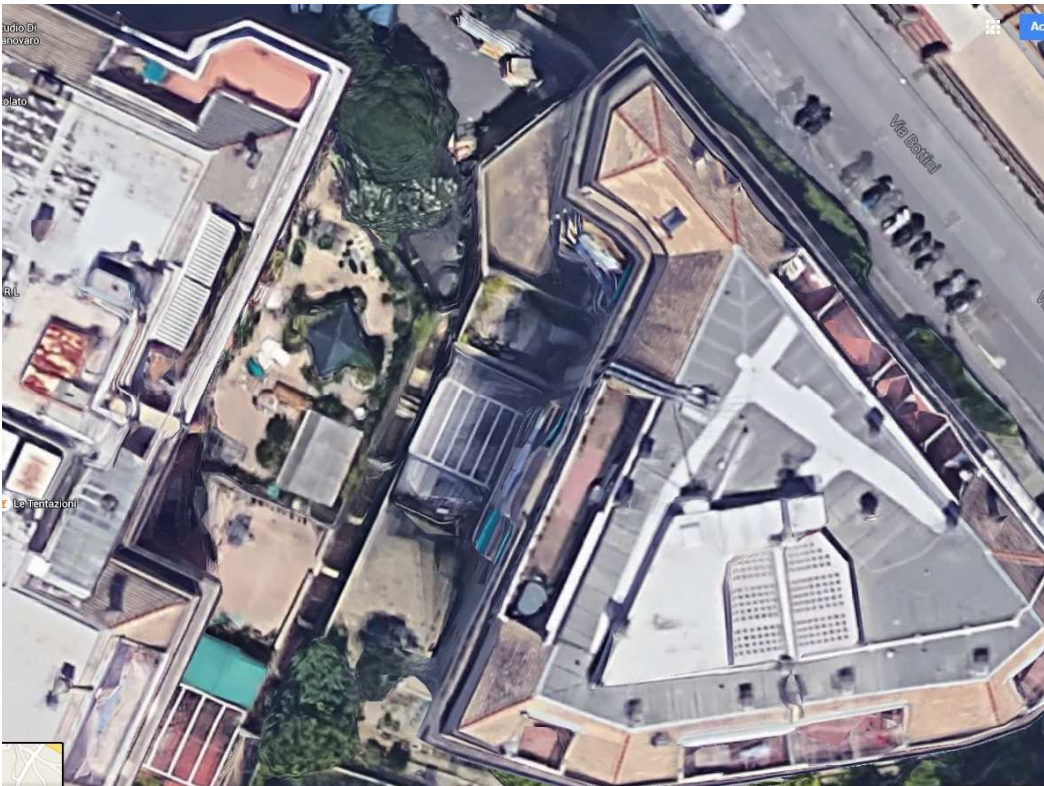
Genova, 06/09/2016

Arch. Eugenio Cella



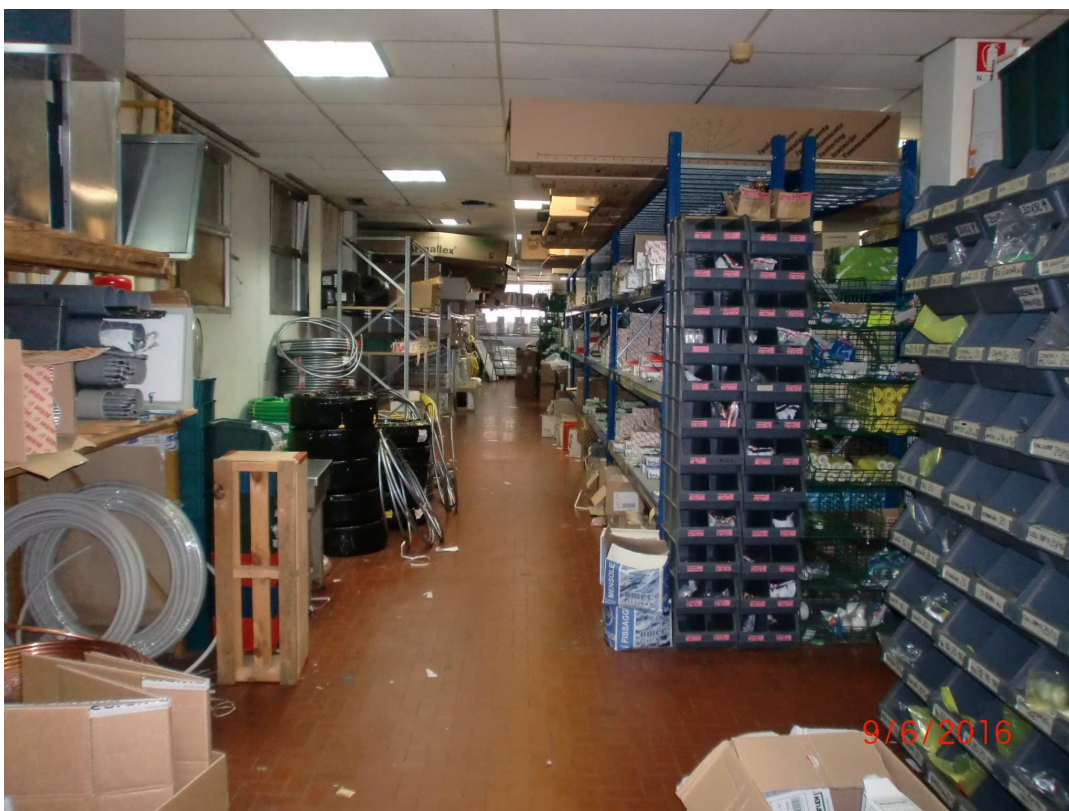
All.ti:

- documentazione fotografica;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- schede OMI 2° semestre 2015;
- comparativi annunci vendite immobiliari.











Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/06/2016

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969Q)
Catasto Fabbricati	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: GEB Foglio: 55 Particella: 117 Sub.: 45

INTESTATO

1	TECNOBAGNO SRL con sede in GENOVA	02354560100*	(1) Proprieta` per 1/1
---	-----------------------------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	55	117	45	1		C/2	1	1157 m ²	Totale: 1233 m ²	Euro 2.808,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	GEB		529									
	GEB		530									
	GEB		531	4								
Indirizzo		VIA ISONZO n. 105R n. 81R n. 83R piano: S2-S1;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 55 pla 112 sub 45 per allineamento mappe										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	55	117	45	1		C/2	1	1157 m ²		Euro 2.808,44	Variazione del 08/01/2015 protocollo n. GE0001715 in atti dal 08/01/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 706.1/2015)
	GEB		529									
	GEB		530									
	GEB		531	4								
Indirizzo		, VIA ISONZO n. 105R n. 81R n. 83R piano: S2-S1;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 55 pla 112 sub 45 per allineamento mappe										

Visura storica per immobile

Data: 08/06/2016 - Ora: 18.58.12 Segue

Visura n.: T360383 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/06/2016

Situazione degli intestati dal 08/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNOBAGNO SRL con sede in GENOVA	02354560100	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA del 08/01/2015 protocollo n. GE0001715 in atti dal 08/01/2015 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 706.1/2015)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	55	112	45	1		C/2	1	1157 m ²		Euro 2.808,44	Variazione del 08/01/2015 protocollo n. GE0001685 in atti dal 08/01/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 581.1/2015)
	GEB		529									
	GEB		530									
	GEB		531	4								
Indirizzo		VIA ISONZO n. 105R n. 81R n. 83R piano: S2-S1;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 55 pla 325 sub per allineamento mappe										

Situazione degli intestati dal 08/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNOBAGNO SRL con sede in GENOVA	02354560100	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 08/01/2015
DATI DERIVANTI DA del 08/01/2015 protocollo n. GE0001685 in atti dal 08/01/2015 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 581.1/2015)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	55	112	45	1		C/2	1	1157 m ²		Euro 2.808,44	Variazione del 08/01/2015 protocollo n. GE0001682 in atti dal 08/01/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 580.1/2015)
	GEB		325									
	GEB		530									
	GEB		531	4								
Indirizzo		VIA ISONZO n. 105R n. 81R n. 83R piano: S2-S1;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 55 pla 324 sub per allineamento mappe										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/06/2016

Situazione degli intestati dal 08/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNOBAGNO SRL con sede in GENOVA	02354560100	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 08/01/2015
DATI DERIVANTI DA del 08/01/2015 protocollo n. GE0001682 in atti dal 08/01/2015 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 580.1/2015)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	55	112	45	1		C/2	1	1157 m ²		Euro 2.808,44	Variazione del 08/01/2015 protocollo n. GE0001679 in atti dal 08/01/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 578.1/2015)
	GEB		324									
	GEB		325									
	GEB		531	4								
Indirizzo		VIA ISONZO n. 105R n. 81R n. 83R piano: S2-S1;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 55 pla 323 sub per allineamento mappe										

Situazione degli intestati dal 08/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNOBAGNO SRL con sede in GENOVA	02354560100	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 08/01/2015
DATI DERIVANTI DA del 08/01/2015 protocollo n. GE0001679 in atti dal 08/01/2015 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 578.1/2015)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	55	112	45	1		C/2	1	1157 m ²		Euro 2.808,44	VARIAZIONE del 14/10/2014 protocollo n. GE0221375 in atti dal 14/10/2014 CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 102228.1/2014)
	GEB		323									
	GEB		324									
	GEB		325									
Indirizzo		VIA ISONZO n. 105R n. 81R n. 83R piano: S2-S1;										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/06/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	55	112	45	1		C/2	1	1157 m ²		Euro 2.808,44 L. 5.437.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
	GEB		323									
	GEB		324									
	GEB		325									
Indirizzo , VIA ISONZO n. 105R n. 81R n. 83R piano: 2SS-1SS;												
Notifica -				Partita 139209				Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	55	112	45	1		C/2	1	1157 m ²		L. 11.917	VARIAZIONE del 29/04/1987 in atti dal 28/07/1999 FUSIONE AS 98 (n. 13596.1/1987)
	GEB		323									
	GEB		324									
	GEB		325									
Indirizzo , VIA ISONZO n. 105R n. 81R n. 83R piano: 2SS-1SS;												
Notifica -				Partita 139209				Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 31/03/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNOBAGNO SRL con sede in GENOVA	02354560100	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 08/01/2015
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/04/2010 Repertorio n.: 32909 Rogante: BIGLIA DI SARONNO PIERO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7632.1/2010)	

Situazione degli intestati dal 22/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OLIVETTI MULTISERVICES S.P.A. con sede in IVREA	00639030014	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 31/03/2010
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 22/12/1998 protocollo n. GE0022009 Voltura in atti dal 21/01/2010 Repertorio n.: 41416 Rogante: NOT. SOUDAZ Sede: GENOVA Registrazione: PU Sede: IVREA n: 966 del 27/03/1999 RIESAME VOLT. 46712/99 (n. 2382.1/2010)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/06/2016

Situazione degli intestati dal 29/04/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ING. C. OLIVETTI E C. S.P.A. CON SEDE IN IVREA		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/12/1998
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 29/04/1987 in atti dal 28/07/1999 Registrazione: FUSIONE AS 98 (n. 13596.1/1987)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana GEB foglio 55 particella 112 subalterno 43
- sezione urbana GEB foglio 55 particella 324 subalterno
- sezione urbana GEB foglio 55 particella 325 subalterno
- sezione urbana GEB foglio 55 particella 112 subalterno 44
- sezione urbana GEB foglio 55 particella 323 subalterno

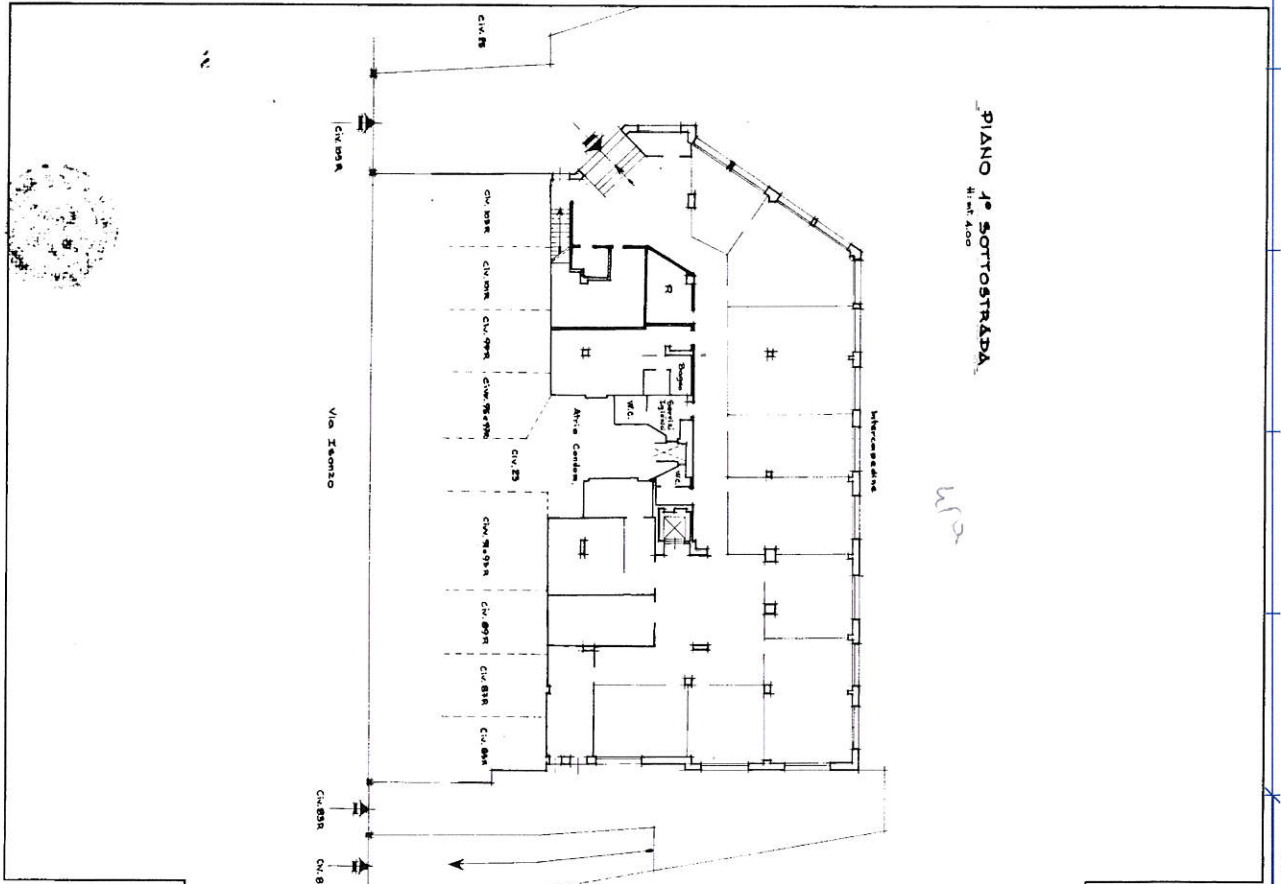
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/05/2016 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez. Urb.: GEB - Foglio: 55 - Particella: 117 - Subalterno: 45 >
 VIA ISONZO n. 105R n. 81R n. 83R piano: S2-S1;



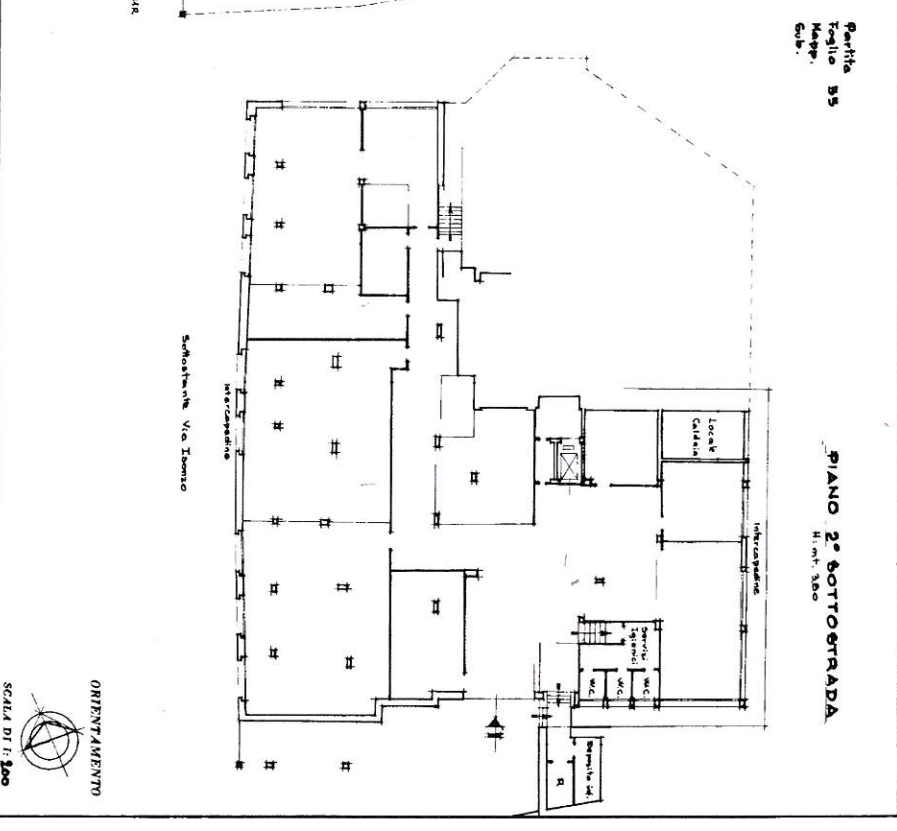
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 13596

Completata dal Geom. Arnaldo IUVARA
 (Prof. n. 1 - Ordine del territorio)

Ingen. Off. Albo dei Geometri n° 1245
 Genova

Stampa: 13596



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LA SCHEDA SINTETICA N° 1/101

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GENOVA
 Via Isonzo civ. 81R-83R. 105R

Ditta Ing. C. OLIVETTI & C. S.p.A. con Sede in VREA (TO).
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Energetico di GENOVA.

Scala di 1:300

ORIENTAMENTO

Scala di 1:300

Partita 85
 Foglio 55
 Mapp. 456
 Sub.

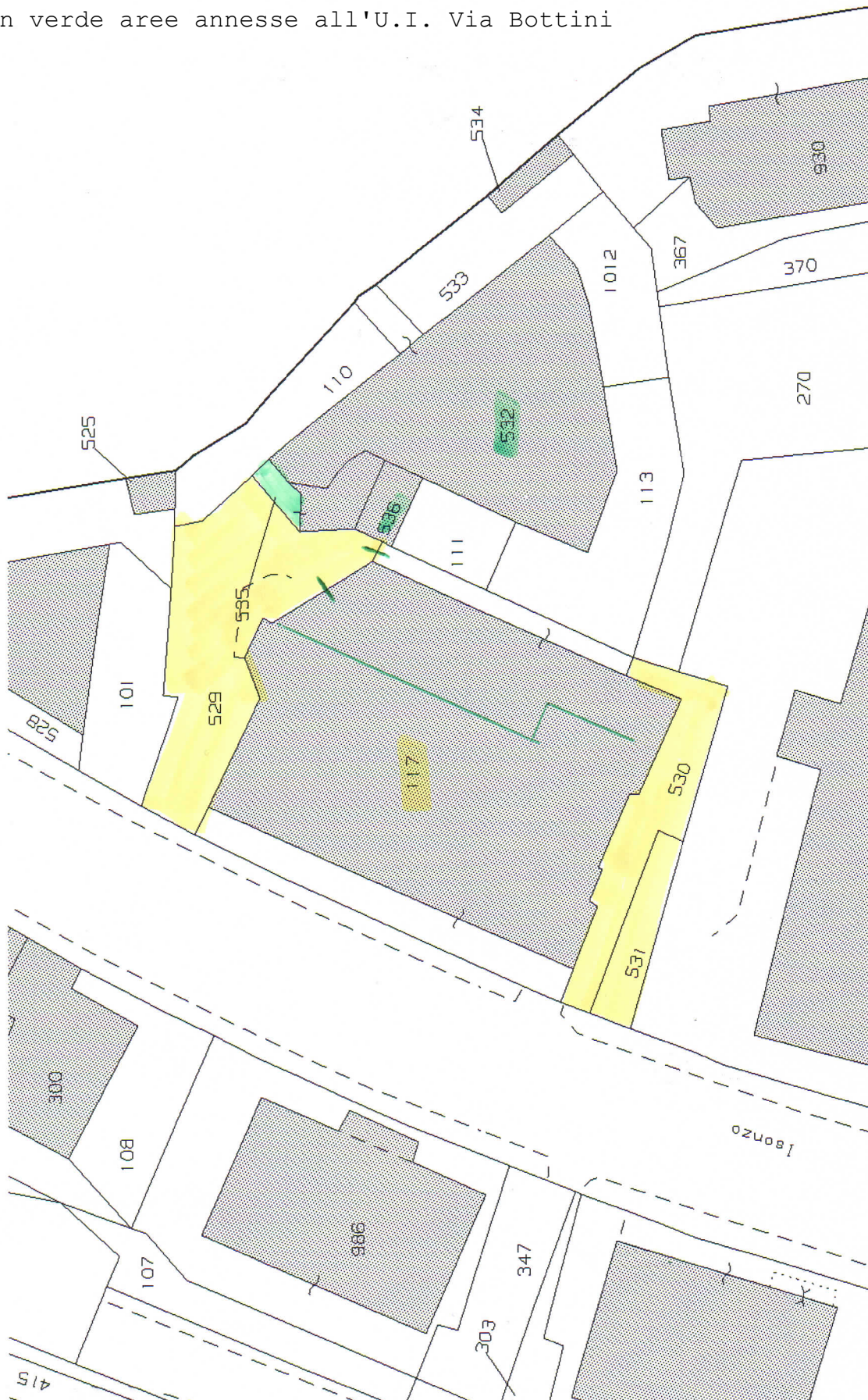
10 metri

1 Lit. 300

Ultima planimetria in atti

in giallo aree annesse all'U.I. Via Isonzo

in verde aree annesse all'U.I. Via Bottini



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/STURLA TU.M (V.DEI MILLE-V.STURLA-V.ISONZO-V.TIMAVO-C.SO EUROPA)

Codice zona: C05

Microzona: 79

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	820	1100	L	2,7	3,9	L
Negozi	Normale	1250	2400	L	5,8	11,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

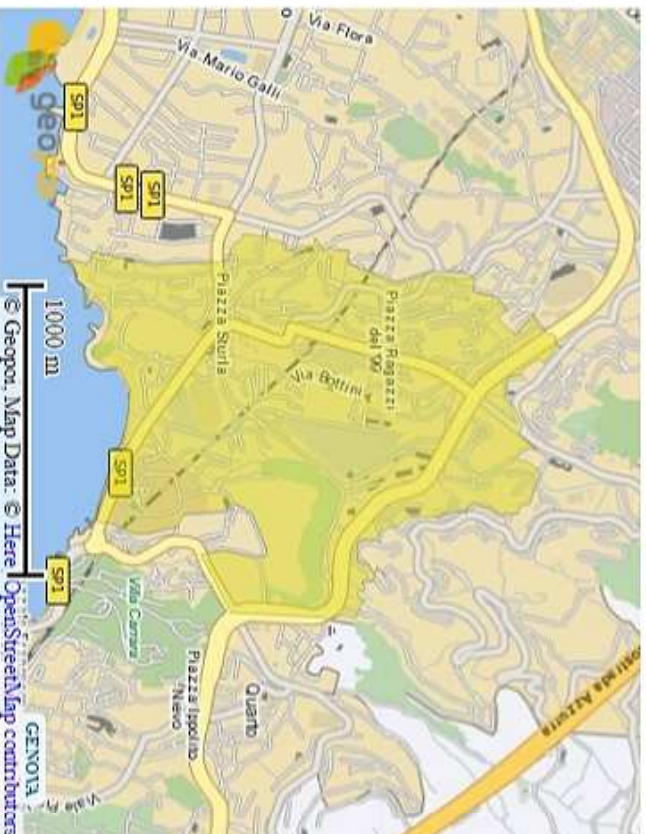


FOTO MAPPA STREET VIEW

SALVA IN PREFERITI



DETTAGLI

Inserzionista: Agenzia

Prezzo: 195.000 €

Tipologia: magazzino

Mq: 250

Tipo contratto: Vendita

Classe energetica: F, IPE 19.42 kWh/m³ anno

Quartiere: Sturla/Quarto/Nervi

DESCRIZIONE

Rif. C019 - VIA TIMAVO, interessante ampio locale di oltre duecentocinquanta metri quadrati, attualmente magazzino ma adatto ad essere trasformato per molteplici usi considerate le caratteristiche logistiche dell'unità, di fatto vicino al centro, al collegamento autostradale di Ge-Nervi, e non ultimo per certe finalità vicino all'ospedale San Martino, facilmente raggiungibile carrabilmente, doppio ingresso al piano portone di cui uno indipendente direttamente rivolto all'esterno, nessuna barriera architettonica se non per una porzione rialzata, grandi spazi interni, biservizi. Codice di Riferimento Agenzia: C019 (873091)

[Torna ai risultati](#)

1 di 15

Consiglia Invia Tweet

Descrizione

STURLA SANMARTINO Investimento per un grande locale commerciale di 230 mq + cortile carrabile di 180 mq, perfetto stato con soffitti di 4 metri, adatto a varie soluzioni. Attualmente locato con fantastica rendita mensile. INTERNI: grande salone plurifinestrato di circa 140 mq + due grandi stanzoni + cucina + due locali tecnici + 5 wc. Soffitti molto alti di 4,10 metri, tutti i vani sono molto luminosi ed ariosi con grandi finestre tutti affacciati sul cortile di proprietà. Finiture generali perfette. ACCESSORI: grande cortile di facile accesso carrabile anche con autocarri. IMPIANTI: impianti elettrico ed idrosanitario regolamentari, climatizzazione caldo/freddo. ESPOSIZIONE: a sud molto luminoso e tranquillo, su distacchi con altri stabili. STABILE: edificio residenziale in buonissime condizioni generali. DATI TECNICI: locale di 230 mq + cortile carrabile di 180 mq, Cat B/5 (destinazione d'uso scuole e/o laboratorio scientifico), possibile il cambio di destinazione d'uso, rendita catastale 1301,47, APE in elaborazione. GABETTI GRUPPO IMMOBILBORSA TEL. 010/89.840.73 www.immobilborsa.it

CLASSE ENERGETICA: IN FASE DI RICHIESTA

Caratteristiche

Riferimento:	077B (53703651)	Superficie:	230
Ultima modifica:	04 maggio 2016	Locali:	oltre 5 locali
Piano:	Terra	Numero Bagni:	5
Tipo riscaldamento:	Non presente	Stato immobile:	Ottimo

» **Quanto pagheresti per questo immobile?** *Fai la tua proposta - ragionevole - all'inserzionista!*

Prezzo Attuale **255.000 €**

Tu quanto pagheresti?

 Euro

Registrandoti a questo servizio dichiari di aver letto e accettare l'[informativa alla Privacy](#).

* *Dati obbligatori***Richiedi informazioni**



**GABETTI IMMOBILBORSA di
T. Russo & R. Ruocco**

Mandaci un Feedback

Richiedi informazioni

Buongiorno,
Vorrei avere maggiori informazioni
relative a quest'immobile
Grazie

 Ricevi annunci simili

Registrandoti a questo servizio dichiari di aver
letto e accettare l'[informativa alla Privacy](#).



**GABETTI IMMOBILBORSA di T.
Russo & R. Ruocco**
Corso Buenos Aires, 51R
16129 - Genova

[Stampa il volantino dell'immobile](#)
[Segnala Errori](#)
[Richiedi un immobile](#)
Invia l'annuncio ad un amico

Buongiorno,
Vorrei avere maggiori informazioni relative a quest'immobile
Grazie

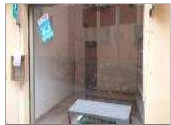
Corso Buenos Aires, 51R
16129 - Genova

Ricevi annunci simili

Registrandoti a questo servizio dichiari di aver letto e accettare l'[informativa alla Privacy](#).

[Torna su ▲](#)

Chi ha visto questo annuncio ha visto anche:



80.000 € | 55 mq [Negozio - zona Borgoratti - Piazza Rotonda](#)

Borgoratti, capolinea AMT, vendesi negozio biluci, mq 55, oltre il servizio. Posizione di forte passaggio. Sicuro INVESTIMENTO Solamente 80.000,00...

[Vedi Scheda](#)



298.000 € | 215 mq [Negozio - zona Marassi - VIA BERTUCCIONI](#)

#MARASSI -Via Bertuccioni splendido locale carrabile mq 215 open space piu' servizio altezza 4 mt, 2 vetrine piu' ampio lucernaio che da...

[Vedi Scheda](#)



195.000 € | 150 mq [Negozio - zona Marassi - CORSO DE STEFANIS](#)

DE STEFANIS vendiamo locale commerciale ad uso negozio / magazzino 150mq completamente ristrutturato con impianti a norma, bagno e antibagno,...

[Vedi Scheda](#)



190.000 € | 130 mq [Laboratorio - zona Nervi - Via del commercio](#)

Nervi , Via del Commercio Laboratorio (C 3) Mq. 130 , altezza mt 3. in ottime condizioni , due passi carrabili, giardino mq. 85,53 con...

[Vedi Scheda](#)



128.000 € | 66 mq [Negozio - zona Nervi - VIA OBERDAN](#)

NERVI (OBERDAN) libero negozio bivetrine con servizio totalmente ristrutturato, impianti a norma, bagno con finestra, zona di forte passaggio Per...

[Vedi Scheda](#)

[Cerca altri Laboratori ▼](#)

[Torna su ▲](#)

Attico.it

Chi siamo
Ufficio Stampa
Lavora con noi
Contatti
Condizioni di utilizzo
Codice etico
Privacy
Cookie policy
Sicurezza
Problemi con la ricerca?
Mappa del sito

Agenzie e Costruttori

Inserisci i tuoi annunci
Servizi di Visibilità e Premium
Banner locali e pubblicità
Software immobiliare Officecasa
Siti web per Agenzie e Costruttori
Gestionali Partner

Utenti privati

Inserisci un annuncio gratis
Richiedi un immobile
Guide per comprare e vendere immobili
Tools immobiliari

Community e Social

Seguici su Facebook
Seguici su Google+
Seguici su Twitter
Seguici su Pinterest
Seguici su LinkedIn
Seguici su YouTube
Seguici su Flickr
Blog di Attico.it
Cosa ne pensi di Attico.it?

Attico.it è un sito web di [Casa.it S.r.l.](#) Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento esercitata da REA ITALIA S.r.l. Sede Legale Milano, Via Valenza, 5 -20144 Milano - C.F. e P.I. 02296530260.

© Casa.it s.r.l. è un marchio registrato REA Group REA Group si riferisce a realestate.com.au Ltd (ASX: REA) e alle sue società controllate

Mandaci un Feedback

[Torna ai risultati](#)[« Precedente](#)[Successivo »](#)

1 di 9

Consiglia

Invia

Tweet

Descrizione

VIA ISONZO - INTERO FONDO CARRABILE mq. 590 con servizio, adatto qualsiasi uso: € 420.000,00 - rif. 282

CLASSE ENERGETICA: IN FASE DI RICHIESTA

Caratteristiche

Riferimento:	282 (53809865)	Superficie:	590
Ultima modifica:	03 giugno 2016	Locali:	1
Piano:	Terra	Numero Bagni:	1
Tipo riscaldamento:	Non presente		

» **Quanto pagheresti per questo immobile?** *Fai la tua proposta - ragionevole - all'inserzionista!*Prezzo Attuale **420.000 €**

Tu quanto pagheresti?

 EuroRegistrandoti a questo servizio dichiari di aver letto e accettare [l'informativa alla Privacy](#).* *Dati obbligatori***Richiedi informazioni**Buongiorno,
Vorrei avere maggiori informazioni relative a quest'immobile
Grazie Ricevi annunci simili**Richiedi informazioni**Buongiorno,
Vorrei avere maggiori informazioni
relative a quest'immobile
Grazie Ricevi annunci similiRegistrandoti a questo servizio dichiari di aver
letto e accettare [l'informativa alla Privacy](#).

DEL GUASTA STUDIO
IMMOBILIARE srl
VIA XX SETTEMBRE, 12/5
16100 - Genova

[Stampa il volantino dell'immobile](#)[Segnala Errori](#)[Richiedi un immobile](#)**Invia l'annuncio ad un amico**

DEL GUASTA STUDIO
IMMOBILIARE srl
VIA XX SETTEMBRE, 12/5
16100 - Genova

[Mandaci un Feedback](#)

Registrandoti a questo servizio dichiari di aver letto e accettare [l'informativa alla Privacy](#).

[Torna su ▲](#)

Chi ha visto questo annuncio ha visto anche:



80.000 € | 55 mq [Negozio - zona Borgoratti - Piazza Rotonda](#)

Borgoratti, capolinea AMT, vendesi negozio biluci, mq 55, oltre il servizio. Posizione di forte passaggio. Sicuro INVESTIMENTO Solamente 80.000,00...

[Vedi Scheda](#)



298.000 € | 215 mq [Negozio - zona Marassi - VIA BERTUCCIONI](#)

#MARASSI -Via Bertuccioni splendido locale carrabile mq 215 open space piu' servizio altezza 4 mt, 2 vetrine piu' ampio lucernaio che da...

[Vedi Scheda](#)



195.000 € | 150 mq [Negozio - zona Marassi - CORSO DE STEFANIS](#)

DE STEFANIS vendiamo locale commerciale ad uso negozio / magazzino 150mq completamente ristrutturato con impianti a norma, bagno e antibagno,...

[Vedi Scheda](#)



190.000 € | 130 mq [Laboratorio - zona Nervi - Via del commercio](#)

Nervi , Via del Commercio Laboratorio (C 3) Mq. 130 , altezza mt 3. in ottime condizioni , due passi carrabili, giardino mq. 85,53 con...

[Vedi Scheda](#)



128.000 € | 66 mq [Negozio - zona Nervi - VIA OBERDAN](#)

NERVI (OBERDAN) libero negozio bivettrine con servizio totalmente ristrutturato, impianti a norma, bagno con finestra, zona di forte passaggio Per...

[Vedi Scheda](#)

[Cerca altri Negozi ▼](#)

[Torna su ▲](#)

Attico.it

Chi siamo
Ufficio Stampa
Lavora con noi
Contatti
Condizioni di utilizzo
Codice etico
Privacy
Cookie policy
Sicurezza
Problemi con la ricerca?
Mappa del sito

Agenzie e Costruttori

Inserisci i tuoi annunci
Servizi di Visibilità e Premium
Banner locali e pubblicità
Software immobiliare Officecasa
Siti web per Agenzie e Costruttori
Gestionali Partner


Utenti privati

Inserisci un annuncio gratis
Richiedi un immobile
Guide per comprare e vendere immobili
Tools immobiliari

Community e Social

Seguici su Facebook
Seguici su Google+
Seguici su Twitter
Seguici su Pinterest
Seguici su LinkedIn
Seguici su YouTube
Seguici su Flickr
Blog di Attico.it
Cosa ne pensi di Attico.it?

Attico.it è un sito web di [Casa.it S.r.l.](#) Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento esercitata da REA ITALIA S.r.l. Sede Legale Milano, Via Valenza, 5 -20144 Milano - C.F. e P.I. 02296530260.

© Casa.it s.r.l. è un marchio registrato  REA Group [REA Group](#) si riferisce a realestate.com.au Ltd (ASX: REA) e alle sue società controllate

Mandaci un Feedback