

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. - Giudice Dott. Roberto Bonino

R.G.E. 159\2017

* * *

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

* * *

OGGETTO: Relazione tecnico\estimativa

Immobili oggetto di stima:

R.G.E. N° 159\2017 - Immobili siti nel Comune di Isola Del Cantone (GE)

1. Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6), Piani T-1°, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - Sub. 1, cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91
2. Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6), Piano 2°, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - Sub. 2, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4,5 – R.C. 168,66
3. Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6), Piano 2°, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - Sub. 3, cat. A4 – Classe 3 - Vani 2,5 – R.C. 94,25
4. Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6), Piani 1°- 3°, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - Sub. 4, cat. A4 – Classe 3 - Vani 5,5 – R.C. 207,36
5. Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 620 (ex 6) Piani T-3°, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - Sub. 5, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4 – R.C. 150,81



Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Io sottoscritto Arch. Massimiliano Bisso, libero professionista con studio in Genova, Via San Donato 7/1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 1902 e iscritto nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale della precitata città, con provvedimento dell'III.mo Signor Giudice, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al quesito in uso presso la Sezione, ovvero:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti od inidonei;
 - b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, *previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
 - c) *faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 - 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - 2) *una sommaria descrizione del bene;*
 - 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 - 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*
 - 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
 - 7) *la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;*
 - d) *nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;*
 - e) *accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o invece ad IVA, accertando presso il competente ufficio IVA, o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)*
 - f) *nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa*
 - g) *il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'A.P.E.*
 - h) *il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.*
- L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c. e del D.G. n° 83/2015*

L'esperto dovrà:



- 1) *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;*
- 2) *Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;*
- 3) *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”...*

con fissazione di Udienza, per la comparizione del debitore e delle altre Parti, all'Udienza fissata ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito presso la competente Cancelleria, relazione corredata, su supporto informatico, di scheda riepilogativa , documentazione fotografica e planimetrie di interesse.

La scheda riepilogativa si è avuto cura di inviarla anche con posta elettronica.

- ° -

1.2 - Operazioni peritali

In primo luogo lo scrivente provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita nonché le certificazioni catastali dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire l'atto di provenienza e la documentazione correlata.

Successivamente provvedeva ad eseguire accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Isola Del Cantone, per svolgere visure e ricerche atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile in parola.

Per quanto attiene l'accesso all'immobile, lo scrivente, ha potuto recarsi in loco, per eseguire le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, solo a seguito di nomina della So.Ve.Mo. quale custode che ne ha permesso l'accesso.

Avuto libero accesso, è stato possibile eseguire :

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini ;
- la verifica dello stato di possesso del bene, con accertamento di esistente occupazione da parte della stessa proprietà.
- il rilievo dello stato di fatto
- le riprese fotografiche del caso .




Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi eseguita la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi gli accertamenti in punto regolarità catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione , che era depositata , nei termini concessi presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.






- ° -

1.3 – Atti di procedura

Premessa:

18/05/2017	GIURAMENTO CTU BISSO MASSIMILIANO PER INCARICO S IN DATA 18/05/2017	
05/05/2017	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 03/10/2017 ALLE ORE 10-00 IN DATA 05/05/2017	
05/05/2017	NOMINATO CTU BISSO MASSIMILIANO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO S IN DATA 05/05/2017	
04/05/2017	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE [REDACTED]	



	[REDACTED]	
04/05/2017	DEPOSITATO [REDACTED]	
	[REDACTED]	
20/04/2017	EMESSO ATTO DI ORDINANZA INTERLOCUTORIA G.E.	
18/04/2017	DEPOSITATA DA [REDACTED] Relazione Notarile IN DATA 18/04/2017	
27/02/2017	DEPOSITATA DA [REDACTED]	
	[REDACTED]	
23/02/2017	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO [REDACTED]	
	[REDACTED]	
23/02/2017	ASSEGNATO AL GIUDICE BONINO ROBERTO IMMOBILIARE	
23/02/2017	ISCRITTO A RUOLO IL 23/02/2017	

Successivi ATTI D'INTERVENTO

Alla data del ritiro del fascicolo NON Risultano agli atti successivi Atti di intervento.

- ° -

NOTA ESPLICATIVA PER LA POSSIBILE VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE

In considerazione del fatto che l'immobile di fatto risulta attualmente un cantiere abbandonato con opere iniziate e non completate, che di fatto non permettono di seguire nella valutazione le vecchie suddivisioni in subalterni in quanto non più identificabili, ne tanto meno valutare le unità immobiliari secondo l'ipotesi progettuale, in quanto non ancora spazialmente realizzate, se non in quota parte, per la suddivisione dell'immobile, ai soli fini della periziazione, si prenderanno in considerazione i successivi singoli piani con la destinazione d'uso finale più probabilmente attribuibile in caso di futuro completamento dell'intervento.

- ° -

Capitolo Secondo: Identificazione dei cespiti e criteri di stima

2.1 – Oggetto della stima – PORZIONE Immobile N° 1 – PIANO TERRA

Formano pertanto oggetto della presente stima:

1. **immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura ad uso box magazzino"** ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano T**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 **(il piano terra nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 5) oltre lotto di terreno posto frontalmente al fabbricato verso Via Roma di circa 28 mq.**

- [REDACTED]



L'immobile così individuato presenta, nell'ambito del sedime catastale due aree esterne facenti parte del bene, una posta a monte della costruzione di ridotte dimensione, la seconda frontalmente verso via Roma

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "*per comparazione diretta*" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di **Isola Del Cantone** il valore compreso per box auto **tra €/mq 760,00 ed €/mq 1.000,00**; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste



fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – immobile- del tipo “locali con possibile destinazione futura ad uso box magazzino”

ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano T**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 **(Di fatto il piano terra nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 5) oltre a porzione di terreno posto frontalmente al fabbricato verso Via Roma di circa 28 mq.**

L'attuale stato dell'immobile risulta in stato di abbandono del cantiere a suo tempo regolarmente attivato, si evidenzia la presenza di porzioni di muratura oggetto di avvenuta demolizione, strutture in c.a. parzialmente completate, alcune tramezze interne anch'esse parzialmente realizzate al grezzo, non è presente nessun infisso o chiusura perimetrale delle bucaure, nel complesso risulta impossibile definire i confini catastali dei singoli subalterni facenti parte dell'immobile.

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6), posto in zona leggermente periferica rispetto al centro cittadino, a poca distanza dall'uscita dello svincolo autostradale.

La via di accesso su cui affaccia l'ingresso condominiale all'immobile risulta essere una strada carrabile di media larghezza, di attraversamento del centro cittadino, di importanza rilevante in quanto collegamento territoriale primario.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione pesante, interrotta per motivi ignoti lasciando il fabbricato al grezzo della struttura, pertanto in mancanza di tramezzature interne non risulta possibile individuare i subalterni in cui è suddiviso l'immobile.

L'immobile risulterebbe composto da una serie di unità abitative distribuite una per piano, collegate dalla scala condominiale e dal futuro impianto ascensore, di cui risulta realizzata il vano corsa in c.a., entrambe lasciate al grezzo della struttura in c.a., l'intero corpo di fabbrica risulterebbe progettualmente adibito ad "abitazioni mentre il piano terra a box, cantine".

In dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su 4 livelli, di cui l'unità 1 comprenderebbe nella vecchia suddivisione catastale il piano terra e primo, nell'ipotesi progettuale si trasformerebbero in unità separate con l'aggiunta per il piano terra di locali cantina .

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo a civile abitazione disposti su più piani, affiancati e contigui che si affacciano sul lato a monte di Via Roma, tale direttrice viaria proseguendo raggiunge il centro cittadino posto a circa 500\600 mt dall'immobile.

Internamente l'immobile risulta totalmente privo di finiture, con porzioni oggetto di demolizioni non completate e strutture murarie a vista prive di intonacatura, non risultano presenti infissi, pavimenti, finiture di qualche tipo.



3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica inserito all'interno di un edificio disposto su 5 livelli fuori terra, con accesso diretto da via Roma, la costruzione originaria risulta probabilmente databile alla prima metà del 900'.

L'immobile comprendente il piano terra e primo, precedentemente l'intervento non completato, prevedeva catastalmente una destinazione a fondi ed appartamento.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica dell' "800 inizio '900, con struttura portante in pietra e mattoni, costituita prima dell'intervento in totale da 4 piani di cui quello a piano terra con destinazione a cantine,

Il nuovo progetto autorizzato e parzialmente realizzato al grezzo ha incrementato i piani da 4 a 5 con la creazione di un piano mansardato di sottotetto.

Nel suo insieme l'intero immobile si presenta facciate parzialmente intonacate al grezzo, il tutto di non recentissima esecuzione in quanto il cantiere risulta fermo ed abbandonato da oltre 5 anni. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in condizioni di abbandono del cantiere a opere in corso, con facciate esterne necessitanti opere di completamento, si evidenzia la totale mancanza di infissi e persiane.

Situazione analoga per l'interno, lasciato con demolizioni in corso, muri parzialmente disintonacati, tramezze parzialmente edificate, scale e vano ascensore finiti al grezzo del c.a.

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, identificato **immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura ad uso box magazzino"** ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano T**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 **(Di fatto il piano terra nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 5) oltre a porzione di terreno** posto frontalmente al fabbricato verso Via Roma **di circa 28 mq.**

Piano terra – H. interna al grezzo 2,72

- n° 1 locale indifferenziato solo parzialmente suddiviso

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : NON PRESENTI
- *pavimenti* : NON PRESENTI
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori*: NON PRESENTI
- *finiture pareti* : muratura priva di intonaco e tinta;
- *finiture soffitti* : struttura in laterocemento priva di intonaco e finitura;
- *rivestimenti* : NON PRESENTI
- *generali* : NON PRESENTI FINITURE, IMPIANTI, INFISSI, ECC.



Si evidenzia la presenza di fenomeni infiltrativi di una certa rilevanza, e consistente nei vari locali causati dalla mancanza di infissi e chiusure provvisorie

- ° -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, viste le indicazioni dell'atto di provenienza, l'immobile espone le seguenti coerenze :

a Sud\Est: tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Roma,

a Nord\Est : tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza,

a Sud\Ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza;

a Nord\Ovest: tramite muro perimetrale verso terrapieno.

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **104,80 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 141,60**, esternamente verso via Roma risulta accorpata all'unità un'area esterna pertinenziale di circa **28,00 mq.**, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano T**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 **cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 – (costituito in origine da porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 5), oltre a porzione di terreno** posto frontalmente al fabbricato verso Via Roma **di circa 28 mq.-**

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Isola Del Cantone, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica sono stati individuati i seguenti progetti presentati per i quali risultano il rilascio le seguenti Licenze Edilizie:

1. Progetto Edilizio D.I.A. N° 9 del 24\03\2005

2. Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008

3. Attualmente le licenze edilizie rilasciate risultano scadute e prive di validità in quanto le opere edili autorizzate non sono state completate nel periodo di validità dei 3 anni

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate ulteriori istanze di sanatoria.

Rispetto all'ultima planimetria depositata ed autorizzata, Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008, presso il Comune di Isola Del Cantone, dal confronto tra le planimetrie agli atti ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente. **RISULTANO sostanziali difformità, evidenziabili sia per il mancato completamento delle opere sia per le porzioni non realizzate dell'ampliamento a monte dei piani terra e primo** che avrebbero interessato il map. 447 posto in adiacenza a monte dell'immobile principale, per tale area se pur ricompresa nel progetto si evidenzia che ad oggi pur se presenti al progetto autorizzato non risulta intestato alla stessa ditta ma bensì a tal



_____ a ciò si aggiungono le possibili difformità delle opere ad oggi realizzate.

Per l'immobile in oggetto NON risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, **RISULTANO** evidenziabili importanti difformità planimetriche, individuabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente. Tali difformità traggono origine dal fatto che le planimetrie agli atti risultano datate in diversi periodi storici 1939\1953\2001, alcuni piani presentato addirittura le planimetrie di impianto del 1939, a conferma della data di costruzione individuabile certamente in un periodo precedente tale accatastamento.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON conforme con la planimetria agli atti catastali.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia **NON** risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da:

1. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2004 Repertorio n.: 41036 Rogante: _____ Sede: RONCO SCRIVIA Registrazione: Sede: _____

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile:

Immobile sito nel Comune di Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano T**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 **cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 – (costituito in origine da porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 5), oltre a porzione di terreno** posto frontalmente al fabbricato verso Via Roma **di circa 28 mq.**

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

TRASCRIZIONE del 21/01/1992 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 3994
Pubblico ufficiale _____
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 15031 Registro Generale 21955
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/6341 del 09/01/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 13/12/1999 - Registro Particolare 25277 Registro Generale 37011



Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 6160/14 del 27/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10158 Registro Generale 16849
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 1424 del 22/01/2008

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10159 Registro Generale 16850
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/10/2004 - Registro Particolare 29286 Registro Generale 47630
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/6946 del 05/11/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 6721 Registro Generale 11909
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE DI GENOVA 2 Repertorio 6160/15 del 08/01/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17360 Registro Generale 32264
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17361 Registro Generale 32265
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9529 Registro Generale 32266
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 2286
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10158 del 2004

TRASCRIZIONE del 16/03/2017 - Registro Particolare 5635 Registro Generale 8243
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta COME CANTIERE EDILE IN ABBANDONO NON OCCUPATO** dalla proprietà.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione



L'immobile, **individuabile al Piano Terra** risulta **ULTERIORMENTE DIVISIBILE** in natura in quanto trattasi attualmente di piano indiviso di un immobile in fase di ristrutturazione con possibilità di accessi indipendenti.

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona , parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area centrale rispetto al Comune di Isola Del cantone, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi **tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00.**

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile particolarmente periferica, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 800,00 (ottocento), a cui andranno ad essere applicati i parametri di riduzione conseguenti allo stato di finitura attualmente evidenziato in conseguenza dello stato di cantiere edile abbandonato.**

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione , al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

verifica superfici di stima immobile:

PIANO TERRA	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggiosi Mq.	H. interna al grezzo ml.
	104,80	141,60	Box\cantina	28,00	-	2,72

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	AREA ESTERNA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO TERRA	141,60		.	141,60
PIANO TERRA	-	28,00 Pertin. Accesso Box	-85%	4,20
			totale	154,80
PIANO TERRA	-	Stato di abbandono	-70% da ristruttur.	38,70

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immibile - mq. 46,44 x €/mq. 800,00 = € 37.152,00

TOTALE = € 37.152,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria sul valore sopra calcolato

Valore Immobile = € 35.000,00 (euro trentacinquemila\00)

- ° -



3.1.q- Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "box\cantine" pari a :

Prezzo base d'asta € 35.000,00 (euro trentacinquemila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile ad uso abitativo:

Piano terra - Immobile sito nel Comune di Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano T**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 **cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 – (costituito in origine da porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 5), oltre a porzione di terreno** posto frontalmente al fabbricato verso Via Roma **di circa 28 mq.** - [REDAZIONE]

Prezzo base d'asta intera proprietà:

€ 35.000,00 (euro trentacinquemila\00)

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

- ° -

2.2 – Oggetto della stima – PORZIONE Immobile N° 2 – PIANO PRIMO

Formano pertanto oggetto della presente stima:

immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura ad Residenziale" ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 1°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 (Porzione) **cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 (il piano Primo nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 4) porzione esterna di terreno** verso monte consistenza **circa 7 mq.** oltre al **sedime attualmente demolito** di un fabbricato esistente **di circa 11,50 mq.**

- [REDAZIONE]

L'immobile così individuato presenta, nell'ambito del sedime catastale due aree esterne facenti parte del bene, una posta a monte della costruzione di ridotte dimensione, la seconda frontalmente verso via Roma

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto



opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di **Isola Del Cantone** il valore compreso per **abitazioni civili tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00**; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura a residenziale"

ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 1°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 (Porzione) cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 **(Di fatto il**



piano Primo nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 4) - porzione esterna di terreno verso monte consistenza circa 7 mq. oltre al sedime attualmente demolito di un fabbricato esistente di circa 11,50 mq.

L'attuale stato dell'immobile risulta in stato di abbandono del cantiere a suo tempo regolarmente attivato, si evidenzia la presenza di porzioni di muratura oggetto di avvenuta demolizione, strutture in c.a. parzialmente completate, alcune tramezze interne anch'esse parzialmente realizzate al grezzo, non è presente nessun infisso o chiusura perimetrale delle bucaure, nel complesso risulta impossibile definire i confini catastali dei singoli subalterni facenti parte dell'immobile.

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6), posto in zona leggermente periferica rispetto al centro cittadino, a poca distanza dall'uscita dello svincolo autostradale.

La via di accesso su cui affaccia l'ingresso condominiale all'immobile risulta essere una strada carrabile di media larghezza, di attraversamento del centro cittadino, di importanza rilevante in quanto collegamento territoriale primario.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione pesante, interrotta per motivi ignoti lasciando il fabbricato al grezzo della struttura, pertanto in mancanza di tramezzature interne non risulta possibile individuare i subalterni in cui è suddiviso l'immobile.

L'immobile risulterebbe composto da una serie di unità abitative distribuite una per piano, collegate dalla scala condominiale e dal futuro impianto ascensore, di cui risulta realizzata il vano corsa in c.a., entrambe lasciate al grezzo della struttura in c.a., l'intero corpo di fabbrica risulterebbe progettualmente adibito ad "abitazioni mentre il piano terra a box, cantine".

In dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su 4 livelli, di cui l'unità 1 comprenderebbe nella vecchia suddivisione catastale il piano terra e primo, nell'ipotesi progettuale si trasformerebbero in unità separate con l'aggiunta per il piano terra di locali cantina .

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo a civile abitazione disposti su più piani, affiancati e contigui che si affacciano sul lato a monte di Via Roma, tale direttrice viaria proseguendo raggiunge il centro cittadino posto a circa 500\600 mt dall'immobile.

Internamente l'immobile risulta totalmente privo di finiture, con porzioni oggetto di demolizioni non completate e strutture murarie a vista prive di intonacatura, non risultano presenti infissi, pavimenti, finiture di qualche tipo.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica inserito all'interno di un edificio disposto su 5 livelli fuori terra, con accesso diretto da via Roma, la costruzione originaria risulta probabilmente databile alla prima metà del 900'.

L'immobile comprendente il piano terra e primo, precedentemente l'intervento non completato, prevedeva catastalmente una destinazione a fondi ed appartamento.



Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica dell' "800 inizio "900, con struttura portante in pietra e mattoni, costituita prima dell'intervento in totale da 4 piani di cui quello a piano terra con destinazione a cantine,

Il nuovo progetto autorizzato e parzialmente realizzato al grezzo ha incrementato i piani da 4 a 5 con la creazione di un piano mansardato di sottotetto.

Nel suo insieme l'intero immobile si presenta facciate parzialmente intonacate al grezzo, il tutto di non recentissima esecuzione in quanto il cantiere risulta fermo ed abbandonato da oltre 5 anni. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in condizioni di abbandono del cantiere a opere in corso, con facciate esterne necessitanti opere di completamento, si evidenzia la totale mancanza di infissi e persiane.

Situazione analoga per l'interno, lasciato con demolizioni in corso, muri parzialmente disintonacati, tramezze parzialmente edificate, scale e vano ascensore finiti al grezzo del c.a. Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, identificato **immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura ad uso residenziale"** ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 1°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 (Porzione) cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 **(Di fatto il piano Primo nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 4), porzione esterna di terreno verso monte consistenza circa 7 mq. oltre al sedime attualmente demolito di un fabbricato esistente di circa 11,50 mq., risulterebbe così distribuito:**

Piano Primo – H. interna al grezzo 2,82

- n° 1 locale unico indifferenziato solo parzialmente suddiviso

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : NON PRESENTI
- *pavimenti* : NON PRESENTI
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori*: NON PRESENTI
- *finiture pareti* : muratura priva di intonaco e tinta;
- *finiture soffitti* : struttura in laterocemento priva di intonaco e finitura;
- *rivestimenti* : NON PRESENTI
- *generali* : NON PRESENTI FINITURE, IMPIANTI, INFISSI, ECC.

Si evidenzia la presenza di fenomeni infiltrativi di una certa rilevanza, e consistente nei vari locali causati dalla mancanza di infissi e chiusure provvisorie

- ° -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, viste le indicazioni dell'atto di provenienza, l'immobile espone le seguenti coerenze :

a Sud\Est: tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Roma,

a Nord\Est : tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza,

a Sud\Ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza;

a Nord\Ovest: tramite muro perimetrale verso terrapieno.



- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **106,70 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 141,60**, esternamente verso monte risulta accorpata all'unità un'area esterna pertinenziale di circa **7,00 mq.**, oltre ad un sedime su cui insisteva una porzione di fabbricato attualmente demolito di circa **11,50 mq.**, a tali superfici verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantirne la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 1°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 (Porzione) cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 (**Di fatto il piano Primo nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 4) porzione esterna di terreno** verso monte consistenza **circa 7 mq.** oltre al **sedime attualmente demolito** di un fabbricato esistente **di circa 11,50 mq.**

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Isola Del Cantone, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica sono stati individuati i seguenti progetti presentati per i quali risultano il rilascio le seguenti Licenze Edilizie:

4. Progetto Edilizio D.I.A. N° 9 del 24\03\2005
5. Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008
6. Attualmente le licenze edilizie rilasciate risultano scadute e prive di validità in quanto le opere edili autorizzate non sono state completate nel periodo di validità dei 3 anni

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate ulteriori istanze di sanatoria.

Rispetto all'ultima planimetria depositata ed autorizzata, Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008, presso il Comune di Isola Del Cantone, dal confronto tra le planimetrie agli atti ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente. **RISULTANO** sostanziali difformità, evidenziabili sia per il mancato completamento delle opere **sia per le porzioni non realizzate dell'ampliamento a monte dei piani terra e primo** che avrebbero interessato il map. 447 posto in adiacenza a monte dell'immobile principale, per tale area se pur ricompresa nel progetto si evidenzia che ad oggi pur se presenti al progetto autorizzato non risulta intestato alla stessa ditta ma bensì a tal [REDACTED] a ciò si aggiungono le possibili difformità delle opere ad oggi realizzate.

Per l' immobile in oggetto **NON** risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, **RISULTANO** evidenziabili importanti difformità planimetriche, individuabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente. Tali difformità traggono origine dal fatto che le planimetrie agli atti risultano datate in diversi periodi storici 1939\1953\2001, alcuni



piani presentato addirittura le planimetrie di impianto del 1939, a conferma della data di costruzione individuabile certamente in un periodo precedente tale accatastamento.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON conforme con la planimetria agli atti catastali.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia **NON** risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da:

2. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2004 Repertorio n.: 41036 Rogante: [REDACTED]

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobilie:

Immobilie sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 1°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 (Porzione) cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 (**Di fatto il piano Primo nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 4) porzione esterna di terreno verso monte consistenza circa 7 mq. oltre al sedime attualmente demolito di un fabbricato esistente di circa 11,50 mq.**

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

TRASCRIZIONE del 21/01/1992 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 3994

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 15031 Registro Generale 21955

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/6341 del 09/01/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 13/12/1999 - Registro Particolare 25277 Registro Generale 37011

Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 6160/14 del 27/05/1999

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10158 Registro Generale 16849

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1 - Trascrizione n. 1424 del 22/01/2008

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10159 Registro Generale 16850
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/10/2004 - Registro Particolare 29286 Registro Generale 47630
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/6946 del 05/11/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 6721 Registro Generale 11909
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE DI GENOVA 2 Repertorio 6160/15 del 08/01/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17360 Registro Generale 32264
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17361 Registro Generale 32265
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9529 Registro Generale 32266
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 2286
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10158 del 2004

TRASCRIZIONE del 16/03/2017 - Registro Particolare 5635 Registro Generale 8243
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta COME CANTIERE EDILE IN ABBANDONO NON OCCUPATO** dalla proprietà.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, **individuabile al Piano Primo** risulta **ULTERIORMENTE DIVISIBILE** in natura in quanto trattasi attualmente di piano indiviso di un immobile in fase di ristrutturazione con possibilità di accessi indipendenti.

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona , parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in



considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area centrale rispetto al Comune di Isola Del cantone, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi **tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00.**

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile particolarmente periferica, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 800,00 (ottocento), a cui andranno ad essere applicati i parametri di riduzione conseguenti allo stato di finitura attualmente evidenziato in conseguenza dello stato di cantiere edile abbandonato.**

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

verifica superfici di stima immobile:

PIANO PRIMO	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggiosi Mq.	H. interna al grezzo ml.
	106,70	141,60	abitazione	7,00+11,50	-	2,82

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	AREA ESTERNA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO PRIMO	141,60		.	141,60
		Poggiolo al grezzo 6,50 mq	-75%	1,62
PIANO PRIMO	-	11,50 Sedime porz. fabbr. demolito.	-70%	3,45
PIANO PRIMO	-	7,00 area pertinenz.	-85%	1,05
		totale		146,10
PIANO PRIMO	-	Stato di abbandono	-70% da ristruttur.	43,83

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobilabile - mq. 43,83 x €/mq. 800,00 = € 35.064,00

TOTALE = € 35.064,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il 10% sul valore sopra calcolato

Valore Immobiliare = € 32.000,00 (euro trentaduemila\00)

- ° -

3.1.q– Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "appartamento" pari a :

Prezzo base d'asta € 32.000,00 (euro trentaduemila\00)



Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile ad uso abitativo:

Piano terra - Immobile sito nel Comune di Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano T**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 **cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 – (costituito in origine da porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 4), porzione esterna di terreno verso monte consistenza circa 7 mq. oltre al sedime attualmente demolito di un fabbricato esistente di circa 11,50 mq. -**

Prezzo base d'asta intera proprietà:
€ 32.000,00 (euro trentaduemila\00)

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

2.2 – Oggetto della stima – PORZIONE Immobile N° 3 – PIANO SECONDO

Formano pertanto oggetto della presente stima:

1. **immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura ad Residenziale"**
ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 2°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 2**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4,5 – R.C. 168,66 e N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 3**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 2,5 – R.C. 94,25
(Il piano Secondo nel suo insieme comprende il sub. 2 + sub. 3)

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "*per comparazione diretta*" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.



Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di **Isola Del Cantone** il valore compreso per **abitazioni civili tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00**; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

2. 3.1 – immobile- del tipo “locali con possibile destinazione futura a residenziale”

ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 2°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 2**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4,5 – R.C. 168,66 e N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 3**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 2,5 – R.C. 94,25

(Di fatto il piano Secondo nel suo insieme comprende il sub. 2 + sub. 3)

L'attuale stato dell'immobile risulta in stato di abbandono del cantiere a suo tempo regolarmente attivato, si evidenzia la presenza di porzioni di muratura oggetto di avvenuta



demolizione, strutture in c.a. parzialmente completate, alcune tramezze interne anch'esse parzialmente realizzate al grezzo, non è presente nessun infisso o chiusura perimetrale delle bucatore, nel complesso risulta impossibile definire i confini catastali dei singoli subalterni facenti parte dell'immobile.

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6), posto in zona leggermente periferica rispetto al centro cittadino, a poca distanza dall'uscita dello svincolo autostradale.

La via di accesso su cui affaccia l'ingresso condominiale all'immobile risulta essere una strada carrabile di media larghezza, di attraversamento del centro cittadino, di importanza rilevante in quanto collegamento territoriale primario.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione pesante, interrotta per motivi ignoti lasciando il fabbricato al grezzo della struttura, pertanto in mancanza di tramezzature interne non risulta possibile individuare i subalterni in cui è suddiviso l'immobile.

L'immobile risulterebbe composto da una serie di unità abitative distribuite una per piano, collegate dalla scala condominiale e dal futuro impianto ascensore, di cui risulta realizzata il vano corsa in c.a., entrambe lasciate al grezzo della struttura in c.a., l'intero corpo di fabbrica risulterebbe progettualmente adibito ad "abitazioni mentre il piano terra a box, cantine".

In dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su 4 livelli, di cui l'unità 1 comprenderebbe nella vecchia suddivisione catastale il piano terra e primo, nell'ipotesi progettuale si trasformerebbero in unità separate con l'aggiunta per il piano terra di locali cantina .

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo a civile abitazione disposti su più piani, affiancati e contigui che si affacciano sul lato a monte di Via Roma, tale direttrice viaria proseguendo raggiunge il centro cittadino posto a circa 500\600 mt dall'immobile.

Internamente l'immobile risulta totalmente privo di finiture, con porzioni oggetto di demolizioni non completate e strutture murarie a vista prive di intonacatura, non risultano presenti infissi, pavimenti, finiture di qualche tipo.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica inserito all'interno di un edificio disposto su 5 livelli fuori terra, con accesso diretto da via Roma, la costruzione originaria risulta probabilmente databile alla prima metà del '900'.

L'immobile comprendente il piano terra e primo, precedentemente l'intervento non completato, prevedeva catastalmente una destinazione a fondi ed appartamento.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica dell' "800 inizio '900, con struttura portante in pietra e mattoni, costituita prima dell'intervento in totale da 4 piani di cui quello a piano terra con destinazione a cantine,

Il nuovo progetto autorizzato e parzialmente realizzato al grezzo ha incrementato i piani da 4 a 5 con la creazione di un piano mansardato di sottotetto.

Nel suo insieme l'intero immobile si presenta facciate parzialmente intonacate al grezzo, il tutto di non recentissima esecuzione in quanto il cantiere risulta fermo ed abbandonato da oltre 5 anni. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in condizioni di abbandono del



cantiere a opere in corso, con facciate esterne necessitanti opere di completamento, si evidenzia la totale mancanza di infissi e persiane.

Situazione analoga per l'interno, lasciato con demolizioni in corso, muri parzialmente disintonacati, tramezze parzialmente edificate, scale e vano ascensore finiti al grezzo del c.a. Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, identificato **immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura ad uso residenziale"** ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 2°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 2**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4,5 – R.C. 168,66 e N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 3**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 2,5 – R.C. 94,25 **(Di fatto il piano Secondo nel suo insieme comprende il sub. 2 + sub. 3)**

- [REDACTED] così distribuito:

Piano Secondo – H. interna al grezzo 2,82

- n° 1 locale unico indifferenziato solo parzialmente suddiviso

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : NON PRESENTI
- *pavimenti* : NON PRESENTI
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori*: NON PRESENTI
- *finiture pareti* : muratura priva di intonaco e tinta;
- *finiture soffitti* : struttura in laterocemento priva di intonaco e finitura;
- *rivestimenti* : NON PRESENTI
- *generali* : NON PRESENTI FINITURE, IMPIANTI, INFISSI, ECC.

Si evidenzia la presenza di fenomeni infiltrativi di una certa rilevanza, e consistente nei vari locali causati dalla mancanza di infissi e chiusure provvisorie

- ° -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, viste le indicazioni dell'atto di provenienza, l'immobile espone le seguenti coerenze :

a Sud\Est: tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Roma,

a Nord\Est : tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza,

a Sud\Ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza;

a Nord\Ovest: tramite muro perimetrale verso area di pertinenza esterna.

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **106,70 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 141,60.**

- ° -

3.1.f - Dati catastali



Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 2°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 2**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4,5 – R.C. 168,66 e N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 3**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 2,5 – R.C. 94,25

(Di fatto il piano Secondo nel suo insieme comprende il sub. 2 + sub. 3)

- [REDACTED]

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Isola Del Cantone, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica sono stati individuati i seguenti progetti presentati per i quali risultano il rilascio le seguenti Licenze Edilizie:

7. Progetto Edilizio D.I.A. N° 9 del 24\03\2005
8. Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008
9. Attualmente le licenze edilizie rilasciate risultano scadute e prive di validità in quanto le opere edili autorizzate non sono state completate nel periodo di validità dei 3 anni

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate ulteriori istanze di sanatoria.

Rispetto all'ultima planimetria depositata ed autorizzata, Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008, presso il Comune di Isola Del Cantone, dal confronto tra le planimetrie agli atti ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente. **RISULTANO** sostanziali difformità, evidenziabili sia per il mancato completamento delle opere **sia per le porzioni non realizzate dell'ampliamento a monte dei piani terra e primo** che avrebbero interessato il map. 447 posto in adiacenza a monte dell'immobile principale, per tale area se pur ricompresa nel progetto si evidenzia che ad oggi pur se presenti al progetto autorizzato non risulta intestato alla stessa ditta ma bensì a tal [REDACTED] a ciò si aggiungono le possibili difformità delle opere ad oggi realizzate.

Per l'immobile in oggetto **NON** risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, **RISULTANO** evidenziabili importanti difformità planimetriche, individuabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente. Tali difformità traggono origine dal fatto che le planimetrie agli atti risultano datate in diversi periodi storici 1939\1953\2001, alcuni piani presentato addirittura le planimetrie di impianto del 1939, a conferma della data di costruzione individuabile certamente in un periodo precedente tale accatastamento.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON conforme con la planimetria agli atti catastali.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia **NON** risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -



3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da:

3. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2004 Repertorio n.: 41036 Rogante: [REDACTED]

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile: sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 2°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 2**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4,5 – R.C. 168,66 e N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 3**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 2,5 – R.C. 94,25

(Di fatto il piano Secondo nel suo insieme comprende il sub. 2 + sub. 3)

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

TRASCRIZIONE del 21/01/1992 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 3994

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 15031 Registro Generale 21955

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/6341 del 09/01/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 13/12/1999 - Registro Particolare 25277 Registro Generale 37011

Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 6160/14 del 27/05/1999

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10158 Registro Generale 16849

Pubblico ufficiale BONINI FRANCESCO Repertorio 41036/6808 del 08/04/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 1424 del 22/01/2008

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10159 Registro Generale 16850

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/10/2004 - Registro Particolare 29286 Registro Generale 47630

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/6946 del 05/11/1999

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 6721 Registro Generale 11909

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17360 Registro Generale 32264



Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico
TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17361 Registro Generale 32265 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico
ISCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9529 Registro Generale 32266 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico
Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 2286 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10158 del 2004
TRASCRIZIONE del 16/03/2017 - Registro Particolare 5635 Registro Generale 8243 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta COME CANTIERE EDILE IN ABBANDONO NON OCCUPATO** dalla proprietà.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, **individuabile al Piano Secondo** risulta **ULTERIORMENTE DIVISIBILE** in natura in quanto trattasi attualmente di piano indiviso di un immobile in fase di ristrutturazione con possibilità di accessi indipendenti.

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona , parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area centrale rispetto al Comune di Isola Del cantone, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi **tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00.**

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile particolarmente periferica, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 800,00 (ottocento), a cui andranno ad essere applicati i parametri di riduzione conseguenti allo stato di finitura attualmente evidenziato in conseguenza dello stato di cantiere edile abbandonato.**

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione , al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.



verifica superfici di stima immobile:

PIANO PRIMO	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	poggioli Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna al grezzo ml.
	106,70	141,60	abitazione	6,50	-	2,82

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	AREA ESTERNA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO PRIMO	141,60		.	141,60
		Poggiolo al grezzo 6,50 mq	-75%	1,62
			totale	143,22
PIANO PRIMO	-	Stato di abbandono	-70% da ristruttur.	42,97

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobile - mq. 42,97 x €/mq. 800,00 = € 34.376,00

TOTALE = € 34.376,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria sul valore sopra calcolato

Valore Immobile = € 31.000,00 (euro trentunomila\00)

- ° -

3.1.q- Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "appartamento" pari a :

Prezzo base d'asta € 31.000,00 (euro euro trentunomila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile ad uso abitativo:

Piano Secondo - Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 2°**, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 2**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4,5 – R.C. 168,66 e N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 3**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 2,5 – R.C. 94,25

(Di fatto il piano Secondo nel suo insieme comprende il sub. 2 + sub. 3)



Prezzo base d'asta intera proprietà:
€ 31.000,00 (euro trentunomila\00)

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

2.2 – Oggetto della stima – PORZIONE *Immibile N° 4 – PIANO TERZO*

Formano pertanto oggetto della presente stima:

immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura ad Residenziale"

ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 3°**, individuato catastalmente, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 4**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 5,5 – R.C. 207,36 - Piani 1°- 3° e immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 5**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4 – R.C. 150,81 - Piani T-3°

(Di fatto il piano terzo nel suo insieme comprende porz- del sub. 4 + porz. sub. 5)

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "*per comparazione diretta*" trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di **Isola Del Cantone** il valore compreso per **abitazioni civili tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00**; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.



Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – immobile- del tipo “locali con possibile destinazione futura a residenziale”

ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 3°**, individuato catastalmente, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 4**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 5,5 – R.C. 207,36 - Piani 1°- 3° e immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 5**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4 – R.C. 150,81 - Piani T-3°

(Di fatto il piano terzo nel suo insieme comprende porz- del sub. 4 + porz. sub. 5)

L'attuale stato dell'immobile risulta in stato di abbandono del cantiere a suo tempo regolarmente attivato, si evidenzia la presenza di porzioni di muratura oggetto di avvenuta demolizione, strutture in c.a. parzialmente completate, alcune tramezze interne anch'esse parzialmente realizzate al grezzo, non è presente nessun infisso o chiusura perimetrale delle bucaure, nel complesso risulta impossibile definire i confini catastali dei singoli subalterni facenti parte dell'immobile.

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6), posto in zona leggermente periferica rispetto al centro cittadino, a poca distanza dall'uscita dello svincolo autostradale.

La via di accesso su cui affaccia l'ingresso condominiale all'immobile risulta essere una strada carrabile di media larghezza, di attraversamento del centro cittadino, di importanza rilevante in quanto collegamento territoriale primario.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione pesante, interrotta per motivi ignoti lasciando il fabbricato al grezzo della struttura, pertanto in



manca di tramezzature interne non risulta possibile individuare i subalterni in cui è suddiviso l'immobile.

L'immobile risulterebbe composto da una serie di unità abitative distribuite una per piano, collegate dalla scala condominiale e dal futuro impianto ascensore, di cui risulta realizzata il vano corsa in c.a., entrambe lasciate al grezzo della struttura in c.a., l'intero corpo di fabbrica risulterebbe progettualmente adibito ad "abitazioni mentre il piano terra a box, cantine".

In dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su 4 livelli, di cui l'unità 1 comprenderebbe nella vecchia suddivisione catastale il piano terra e primo, nell'ipotesi progettuale si trasformerebbero in unità separate con l'aggiunta per il piano terra di locali cantina .

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo a civile abitazione disposti su più piani, affiancati e contigui che si affacciano sul lato a monte di Via Roma, tale direttrice viaria proseguendo raggiunge il centro cittadino posto a circa 500\600 mt dall'immobile.

Internamente l'immobile risulta totalmente privo di finiture, con porzioni oggetto di demolizioni non completate e strutture murarie a vista prive di intonacatura, non risultano presenti infissi, pavimenti, finiture di qualche tipo.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica inserito all'interno di un edificio disposto su 5 livelli fuori terra, con accesso diretto da via Roma, la costruzione originaria risulta probabilmente databile alla prima metà del '900'.

L'immobile comprendente il piano terra e primo, precedentemente l'intervento non completato, prevedeva catastalmente una destinazione a fondi ed appartamento.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica dell' "800 inizio '900, con struttura portante in pietra e mattoni, costituita prima dell'intervento in totale da 4 piani di cui quello a piano terra con destinazione a cantine,

Il nuovo progetto autorizzato e parzialmente realizzato al grezzo ha incrementato i piani da 4 a 5 con la creazione di un piano mansardato di sottotetto.

Nel suo insieme l'intero immobile si presenta facciate parzialmente intonacate al grezzo, il tutto di non recentissima esecuzione in quanto il cantiere risulta fermo ed abbandonato da oltre 5 anni. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in condizioni di abbandono del cantiere a opere in corso, con facciate esterne necessitanti opere di completamento, si evidenzia la totale mancanza di infissi e persiane.

Situazione analoga per l'interno, lasciato con demolizioni in corso, muri parzialmente disintonacati, tramezze parzialmente edificate, scale e vano ascensore finiti al grezzo del c.a. Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, identificato **immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura ad uso residenziale"** ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 3°**, individuato catastalmente, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 4**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 5,5 – R.C. 207,36 - Piani 1°- 3° e immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 5**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4 – R.C. 150,81 - Piani T-3° **(Di fatto il piano terzo nel suo insieme comprende porz- del sub. 4 + porz. sub. 5)**



- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] – H. interna al grezzo 2,82

- n° 1 locale unico indifferenziato solo parzialmente suddiviso

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : NON PRESENTI

- *pavimenti* : NON PRESENTI

- *distribuzione locali* : razionale.

- *accessori*: NON PRESENTI

- *finiture pareti* : muratura priva di intonaco e tinta;

- *finiture soffitti* : struttura in laterocemento priva di intonaco e finitura;

- *rivestimenti* : NON PRESENTI

- *generali* : NON PRESENTI FINITURE, IMPIANTI, INFISSI, ECC.

Si evidenzia la presenza di fenomeni infiltrativi di una certa rilevanza, e consistente nei vari locali causati dalla mancanza di infissi e chiusure provvisorie

- ° -

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco, viste le indicazioni dell'atto di provenienza, l'immobile espone le seguenti coerenze :

a Sud\Est: tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Roma,

a Nord\Est : tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza,

a Sud\Ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza;

a Nord\Ovest: tramite muro perimetrale verso area esterna.

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **106,70 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 141,60.**

- ° -

3.1.f - Dati catastali

Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 3°**, individuato catastalmente, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 4**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 5,5 – R.C. 207,36 - Piani 1°- 3° e immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 5**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4 – R.C. 150,81 - Piani T- 3° **(Di fatto il piano terzo nel suo insieme comprende porz- del sub. 4 + [REDACTED] sub. 5)**

[REDACTED]

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale

Presso il competente Ufficio del Comune di Isola Del Cantone, Archivio Progetti, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica sono stati individuati i seguenti progetti presentati per i quali risultano il rilascio le seguenti Licenze Edilizie:

10. Progetto Edilizio D.I.A. N° 9 del 24\03\2005



11. Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008
12. Attualmente le licenze edilizie rilasciate risultano scadute e prive di validità in quanto le opere edili autorizzate non sono state completate nel periodo di validità dei 3 anni

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate ulteriori istanze di sanatoria.

Rispetto all'ultima planimetria depositata ed autorizzata, Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008, presso il Comune di Isola Del Cantone, dal confronto tra le planimetrie agli atti ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente. **RISULTANO** sostanziali difformità, evidenziabili sia per il mancato completamento delle opere **sia per le porzioni non realizzate dell'ampliamento a monte dei piani terra e primo** che avrebbero interessato il map. 447 posto in adiacenza a monte dell'immobile principale, per tale area se pur ricompresa nel progetto si evidenzia che ad oggi pur se presenti al progetto autorizzato non risulta intestato alla stessa ditta ma bensì a tal [REDACTED] a ciò si aggiungono le possibili difformità delle opere ad oggi realizzate.

Per l'immobile in oggetto **NON** risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, **RISULTANO** evidenziabili importanti difformità planimetriche, individuabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente. Tali difformità traggono origine dal fatto che le planimetrie agli atti risultano datate in diversi periodi storici 1939\1953\2001, alcuni piani presentato addirittura le planimetrie di impianto del 1939, a conferma della data di costruzione individuabile certamente in un periodo precedente tale accatastamento.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON conforme con la planimetria agli atti catastali.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia **NON** risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da:

4. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2004 Repertorio n.: 41036 Rogante: [REDACTED]

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile: sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 3°**, individuato catastalmente, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 4**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 5,5 – R.C. 207,36 - Piani 1°- 3° e immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 5**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4 – R.C. 150,81 - Piani T- 3° **(Di fatto il piano Terzo nel suo insieme comprende porz- del sub. 4 + porz. sub. 5)**



risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

TRASCRIZIONE del 21/01/1992 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 3994
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 15031 Registro Generale 21955
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 13/12/1999 - Registro Particolare 25277 Registro Generale 37011
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 6160/14 del 27/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10158 Registro Generale 16849
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 1424 del 22/01/2008

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10159 Registro Generale 16850
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/10/2004 - Registro Particolare 29286 Registro Generale 47630
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 6721 Registro Generale 11909
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17360 Registro Generale 32264
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17361 Registro Generale 32265
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9529 Registro Generale 32266
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico



Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 2286
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10158 del 2004

TRASCRIZIONE del 16/03/2017 - Registro Particolare 5635 Registro Generale 8243
Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta COME CANTIERE EDILE IN ABBANDONO NON OCCUPATO** dalla proprietà.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, **individuabile al Piano Terzo** risulta **ULTERIORMENTE DIVISIBILE** in natura in quanto trattasi attualmente di piano indiviso di un immobile in fase di ristrutturazione con possibilità di accessi indipendenti.

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona , parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area centrale rispetto al Comune di Isola Del cantone, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi **tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00.**

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile particolarmente periferica, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 800,00 (ottocento), a cui andranno ad essere applicati i parametri di riduzione conseguenti allo stato di finitura attualmente evidenziato in conseguenza dello stato di cantiere edile abbandonato.**

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione , al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

verifica superfici di stima immobile:

PIANO PRIMO	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	poggioli Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna al grezzo ml.
	106,70	141,60	abitazione	10,40 mq.	-	2,82

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE	AREA ESTERNA	COEFFICIENTI	TOTALE
--	------------	--------------	--------------	--------



	COMMERCIALE		CORRETTIVI	
PIANO PRIMO	141,60		.	141,60
		Poggioli n° 2 al grezzo 10,40 mq	-75%	2,60
			totale	144,20
PIANO PRIMO	-	Stato di abbandono	-70% da ristruttur.	43,26

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobilabile - mq. 43,26 x €/mq. 800,00 = € 34.608,00

TOTALE = € 34.608,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria sul valore sopra calcolato

Valore Immobilabile = € 31.000,00 (euro trentunomila\00)

- ° -

3.1.q- Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "appartamento" pari a :

Prezzo base d'asta € 31.000,00 (euro trentunomila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobilabile ad uso abitativo:

Piano Terzo - Immobiliare sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 3°**, individuato catastalmente, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 4**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 5,5 – R.C. 207,36 - Piani 1°- 3° e immobiliare individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - **Sub. 5**, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4 – R.C. 150,81 - Piani T-3°

(Di fatto il piano Secondo nel suo insieme comprende porz- del sub. 4 + porz. sub. 5)

Prezzo base d'asta intera proprietà:

€ 31.000,00 (euro trentunomila\00)

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.



2.2 – Oggetto della stima – PORZIONE *Immobil*e N° 5 – PIANO QUARTO SOTTOTETTO

Formano pertanto oggetto della presente stima:

immobile- del tipo “locali con possibile destinazione futura ad Residenziale”
ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 4°**, **NON individuato catastalmente in quanto di nuova realizzazione non ancora accatastato**,

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo *“per comparazione diretta”* trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima *“per comparazione diretta”* si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di **Isola Del Cantone** il valore compreso per **abitazioni civili tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00**; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto,



il massimo equilibrio possibile , avuto cura di introdurre, nel valore definito , un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura , nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – immobile- del tipo “locali con possibile destinazione futura a residenziale”

ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) Piano 4°, NON individuato catastalmente in quanto di nuova realizzazione non ancora accatastato,

L'attuale stato dell'immobile risulta in stato di abbandono del cantiere a suo tempo regolarmente attivato, si evidenzia la presenza di porzioni di muratura oggetto di avvenuta demolizione, strutture in c.a. parzialmente completate, alcune tramezze interne anch'esse parzialmente realizzate al grezzo, non è presente nessun infisso o chiusura perimetrale delle bucaure, nel complesso risulta impossibile definire i confini catastali dei singoli subalterni facenti parte dell'immobile.

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L' immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6), posto in zona leggermente periferica rispetto al centro cittadino, a poca distanza dall'uscita dello svincolo autostradale.

La via di accesso su cui affaccia l'ingresso condominiale all'immobile risulta essere una strada carrabile di media larghezza, di attraversamento del centro cittadino, di importanza rilevante in quanto collegamento territoriale primario.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione pesante, interrotta per motivi ignoti lasciando il fabbricato al grezzo della struttura, pertanto in mancanza di tramezzature interne non risulta possibile individuare i subalterni in cui è suddiviso l'immobile.

L'immobile risulterebbe composto da una serie di unità abitative distribuite una per piano, collegate dalla scala condominiale e dal futuro impianto ascensore, di cui risulta realizzata il vano corsa in c.a., entrambe lasciate al grezzo della struttura in c.a., l'intero corpo di fabbrica risulterebbe progettualmente adibito ad "abitazioni mentre il piano terra a box, cantine".

In dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su 4 livelli, di cui l'unità 1 comprenderebbe nella vecchia suddivisione catastale il piano terra e primo, nell'ipotesi progettuale si trasformerebbero in unità separate con l'aggiunta per il piano terra di locali cantina .



La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo a civile abitazione disposti su più piani, affiancati e contigui che si affacciano sul lato a monte di Via Roma, tale direttrice viaria proseguendo raggiunge il centro cittadino posto a circa 500\600 mt dall'immobile.

Internamente l'immobile risulta totalmente privo di finiture, con porzioni oggetto di demolizioni non completate e strutture murarie a vista prive di intonacatura, non risultano presenti infissi, pavimenti, finiture di qualche tipo.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

Il fabbricato risulta costituito da un corpo di fabbrica inserito all'interno di un edificio disposto su 5 livelli fuori terra, con accesso diretto da via Roma, la costruzione originaria risulta probabilmente databile alla prima metà del '900'.

L'immobile comprendente il piano terra e primo, precedentemente l'intervento non completato, prevedeva catastalmente una destinazione a fondi ed appartamento.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica dell' "800 inizio '900, con struttura portante in pietra e mattoni, costituita prima dell'intervento in totale da 4 piani di cui quello a piano terra con destinazione a cantine,

Il nuovo progetto autorizzato e parzialmente realizzato al grezzo ha incrementato i piani da 4 a 5 con la creazione di un piano mansardato di sottotetto.

Nel suo insieme l'intero immobile si presenta facciate parzialmente intonacate al grezzo, il tutto di non recentissima esecuzione in quanto il cantiere risulta fermo ed abbandonato da oltre 5 anni. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in condizioni di abbandono del cantiere a opere in corso, con facciate esterne necessitanti opere di completamento, si evidenzia la totale mancanza di infissi e persiane.

Situazione analoga per l'interno, lasciato con demolizioni in corso, muri parzialmente disintonacati, tramezze parzialmente edificate, scale e vano ascensore finiti al grezzo del c.a.

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.

L' oggetto di stima, identificato **immobile- del tipo "locali con possibile destinazione futura ad uso residenziale"** ATTUALMENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE- sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 4°**, **NON individuato catastalmente in quanto di nuova realizzazione non ancora accatastato**,

Piano Quarto – H. interna al grezzo 2,82

- n° 1 locale unico indifferenziato solo parzialmente suddiviso

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : NON PRESENTI
- *pavimenti* : NON PRESENTI
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori*: NON PRESENTI
- *finiture pareti* : muratura priva di intonaco e tinta;



Per l'immobile in oggetto NON risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, La planimetria NON **RISULTA presentata agli atti in quanto di nuova realizzazione mai completata**

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON DEPOSITATA agli atti catastali.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio

L'immobile nella consistenza oggetto di perizia **NON** risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà

Il cespite oggetto di stima, deriva da:

5. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/04/2004 Repertorio n.: 41036 Rogante: [REDACTED]

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile: sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 4°**, **NON individuato catastalmente in quanto di nuova realizzazione non ancora accatastato,**

risultano eseguite le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

TRASCRIZIONE del 21/01/1992 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 3994

Pubblico ufficiale [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 15031 Registro Generale 21955

Pubblico ufficiale [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 13/12/1999 - Registro Particolare 25277 Registro Generale 37011

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10158 Registro Generale 16849

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 1424 del 22/01/2008

TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10159 Registro Generale 16850



Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico
TRASCRIZIONE del 06/10/2004 - Registro Particolare 29286 Registro Generale 47630 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico
TRASCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 6721 Registro Generale 11909 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico
TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17361 Registro Generale 32265 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico
ISCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9529 Registro Generale 32266 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico
Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 2286 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10158 del 2004
TRASCRIZIONE del 16/03/2017 - Registro Particolare 5635 Registro Generale 8243 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta COME CANTIERE EDILE IN ABBANDONO NON OCCUPATO** dalla proprietà.

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, **individuabile al Piano Primo** risulta **ULTERIORMENTE DIVISIBILE** in natura in quanto trattasi attualmente di piano indiviso di un immobile in fase di ristrutturazione con possibilità di accessi indipendenti.

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona , parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area centrale rispetto al Comune di



Isola Del cantone, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi **tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00.**

Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile particolarmente periferica, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 800,00 (ottocento), a cui andranno ad essere applicati i parametri di riduzione conseguenti allo stato di finitura attualmente evidenziato in conseguenza dello stato di cantiere edile abbandonato.**

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

verifica superfici di stima immobile:

PIANO PRIMO	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	poggioli Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. media interna al grezzo ml.
	104,80	141,60	abitazione	-	-	2,50

Applicazione principali coefficienti correttivi:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	AREA ESTERNA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	TOTALE
PIANO PRIMO	141,60		.	141,60
			totale	144,20
PIANO PRIMO	-	Stato di abbandono	-70% da ristruttur.	42,48

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato:

Immobile - mq. 42,48 x €/mq. 800,00 = € 33.984,00

TOTALE = € 33.984,00

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il 10 % sul valore sopra calcolato

Valore Immobile = € 30.000,00 (euro trentamila\00)

- ° -

3.1.q– Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "appartamento" pari a :

Prezzo base d'asta € 30.000,00 (euro trentamila\00)

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni



A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile ad uso abitativo:

Piano Quarto sottotetto - Immobile sito nel Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) **Piano 4°**, **NON individuato catastalmente in quanto di nuova realizzazione non ancora accatastato,**

Prezzo base d'asta intera proprietà:
€ 30.000,00 (euro trentamila\00)

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

NOTA: Si precisa che stante le caratteristiche attuali dell'immobile nel suo complesso privo di chiusure perimetrali, infissi ecc. non è possibile elaborare l'APE, così come prevista dalla normativa vigente

In base al D.Lgs. 192/2005 ed al D.M. Linee Guida del 26/06/2015, sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE:

- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

In particolare:

- gli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;



TABELLA RIASSUNTIVA IMMOBILI OGGETTO DI STIMA ISOLA DEL CANTONE VIA ROMA CIV. 20

N°	IMMOBILI IN ISOLA DEL CANTONE	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	STIMA
1	PIANO TERRA Via Roma civ. 20	Fg. 29 – Map. 448 – porz. Sub. 1 e Sub. 5	€ 35.000,00
2	PIANO PRIMO Via Roma civ. 20	Fg. 29 – Map. 448 – porz. Sub. 1 e Sub. 4	€ 32.000,00
3	PIANO SECONDO Via Roma civ. 20	Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 2 e Sub. 3	€ 31.000,00
4	PIANO TERZO Via Roma civ. 20	Fg. 29 – Map. 448 – porz. Sub. 4 e Sub. 5	€ 31.000,00
5	PIANO QUARTO SOTTOTETTO Via Roma civ. 20	Fg. 29 – Map. 448 – NON ACCATASTATO	€ 30.000,00
		TOTALE	€ 159.000,00

Viene rilasciata la presente ad evasione dello stimato incarico.

Genova, li 16/02/2018

Il Perito
Arch. Massimiliano Bisso



Allegati per i 5 lotti:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Documentazione fotografica | 6. Nota di trascrizione ipotecaria |
| 2. Visure catastali fabbricati + estratto mappa | 7. Quotazioni immobiliari |
| 3. Planimetrie catastali | 8. Progetti depositati |
| 4. Rilievo Planimetrico stato attuale | 9. Accesso forzoso |
| 5. Incarico e quesito | 10. Schede immobiliari |



Immobile - individuato al civ. 20 di Via Roma in Isola Del Cantone (GE)



Foto n°1 – Vista esterna immobile civ. 20 di Via Roma in Isola Del Cantone (GE)



Foto n°2 – Vista esterna immobile civ. 20 di Via Roma in Isola Del Cantone (GE)



Immobile - individuato al civ. 20 di Via Roma in Isola Del Cantone (GE)



Foto n°3 – Accesso immobile con area pertinenziale esterna verso via Roma



Foto n°4 – Vista esterna particolare copertura, facciata laterale



Unità immobiliare N° 1 - individuata al PIANO TERRA del civ. 20 di Via Roma



Foto n°5 – Vista **PIANO TERRA** del civ. 20 di Via Roma



Foto n°6 – Vista interna **PIANO TERRA** del civ. 20 di Via Roma



Unità immobiliare N° 1 - individuata al PIANO TERRA del civ. 20 di Via Roma



Foto n°7 – Vista **PIANO TERRA** del civ. 20 di Via Roma



Foto n°8 – Vista interna **PIANO TERRA** del civ. 20 di Via Roma



Unità immobiliare N° 2 - individuata al PIANO PRIMO del civ. 20 di Via Roma



Foto n°9 – Vista esterna **PIANO PRIMO** del civ. 20 di Via Roma



Foto n°10 – Vista interna **PIANO PRIMO** del civ. 20 di Via Roma



Unità immobiliare N° 2 - individuata al PIANO PRIMO del civ. 20 di Via Roma



Foto n°11 – Vista interna **PIANO PRIMO** del civ. 20 di Via Roma



Foto n°12 – Vista interna **PIANO PRIMO** del civ. 20 di Via Roma



Unità immobiliare N° 3 - individuata al PIANO SECONDO del civ. 20 di Via Roma



Foto n° 13 – Vista esterna **PIANO SECONDO** del civ. 20 di Via Roma



Foto n°14 – Vista interna **PIANO SECONDO** del civ. 20 di Via Roma



Unità immobiliare N° 3 - individuata al PIANO SECONDO del civ. 20 di Via Roma



Foto n° 15 – Vista interna appartamento Int. 19 – Piano quarto – **veranda**



Foto n°16 – Vista esterna appartamento Int. 19 – Piano quarto – **terrazzo**



Unità immobiliare N° 4 - individuata al PIANO TERZO del civ. 20 di Via Roma



Foto n°18 – Vista esterna **PIANO TERZO** del civ. 20 di Via Roma



Foto n°19 – Vista interna **PIANO TERZO** del civ. 20 di Via Roma



Unità immobiliare N° 4 - individuata al PIANO TERZO del civ. 20 di Via Roma



Foto n° 19 – Vista interna **PIANO TERZO** del civ. 20 di Via Roma



Foto n°20 – Vista interna **PIANO TERZO** del civ. 20 di Via Roma



Unità immobiliare N° 5 – individ. al PIANO 4° SOTTOTETTO del civ. 20 di Via Roma



Foto n° 21 – Vista esterna **PIANO 4° SOTTOTETTO** del civ. 20 di Via Roma



Foto n°22 – Vista interna **PIANO 4° SOTTOTETTO** del civ. 20 di Via Roma



Unità immobiliare N° 5 – individ. al PIANO 4° SOTTOTETTO del civ. 20 di Via Roma



Foto n° 23 – Vista interna **PIANO 4° SOTTOTETTO** del civ. 20 di Via Roma



Foto n°24 – Vista interna **PIANO 4° SOTTOTETTO** del civ. 20 di Via Roma



Unità immobiliare – Particolari del civ. 20 di Via Roma



Foto n° 25 – Vista interna struttura scale in c.a. **immobile civ. 20 di Via Roma**



Foto n°26 – Vista interna struttura scale e vano ascensore in c.a. **immobile civ. 20 di Via Roma**



Unità immobiliare – Particolari del civ. 20 di Via Roma



Foto n° 27 – Vista interna struttura arrivo al sottotetto scale in c.a. **immobile civ. 20**



Foto n°28 – porzione area esterna di pertinenza a monte dell' **immobile civ. 20 di Via Roma**



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2018

Dati della richiesta	[REDACTED]
	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ISOLA DEL [REDACTED]
	[REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ISOLA DEL CANTONE(Codice E341) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		29	448	1			A/4	3	7 vani	Totale: 123 m ² Totale escluse aree scoperte**: 123 m ²	Euro 263,91 L. 511.000	VIA ROMA n. 6 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		29	448	2			A/4	3	4,5 vani	Totale: 67 m ² Totale escluse aree scoperte**: 67 m ²	Euro 169,66 L. 328.500	VIA ROMA n. 6 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		29	448	3			A/4	3	2,5 vani	Totale: 57 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	Euro 94,25 L. 182.500	VIA ROMA n. 6 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		29	448	4			A/4	3	5,5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 207,36 L. 401.500	VIA ROMA n. 6 piano: 1-3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
5		29	448	5			A/4	3	4 vani	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte**: 76 m ²	Euro 150,81 L. 292.000	VIA ROMA n. 6 piano: T-3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 23,5 Rendita: Euro 885,99

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17361.1/2 [REDACTED]) con Modello Unico in atti dal 24/07/2007 Repertorio n.: 109069 [REDACTED]		

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2017

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel Comune di ISOLA DEL CANTONE(E341) [REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di ISOLA DEL CANTONE (Codice E341) - Catasto dei Fabbricati

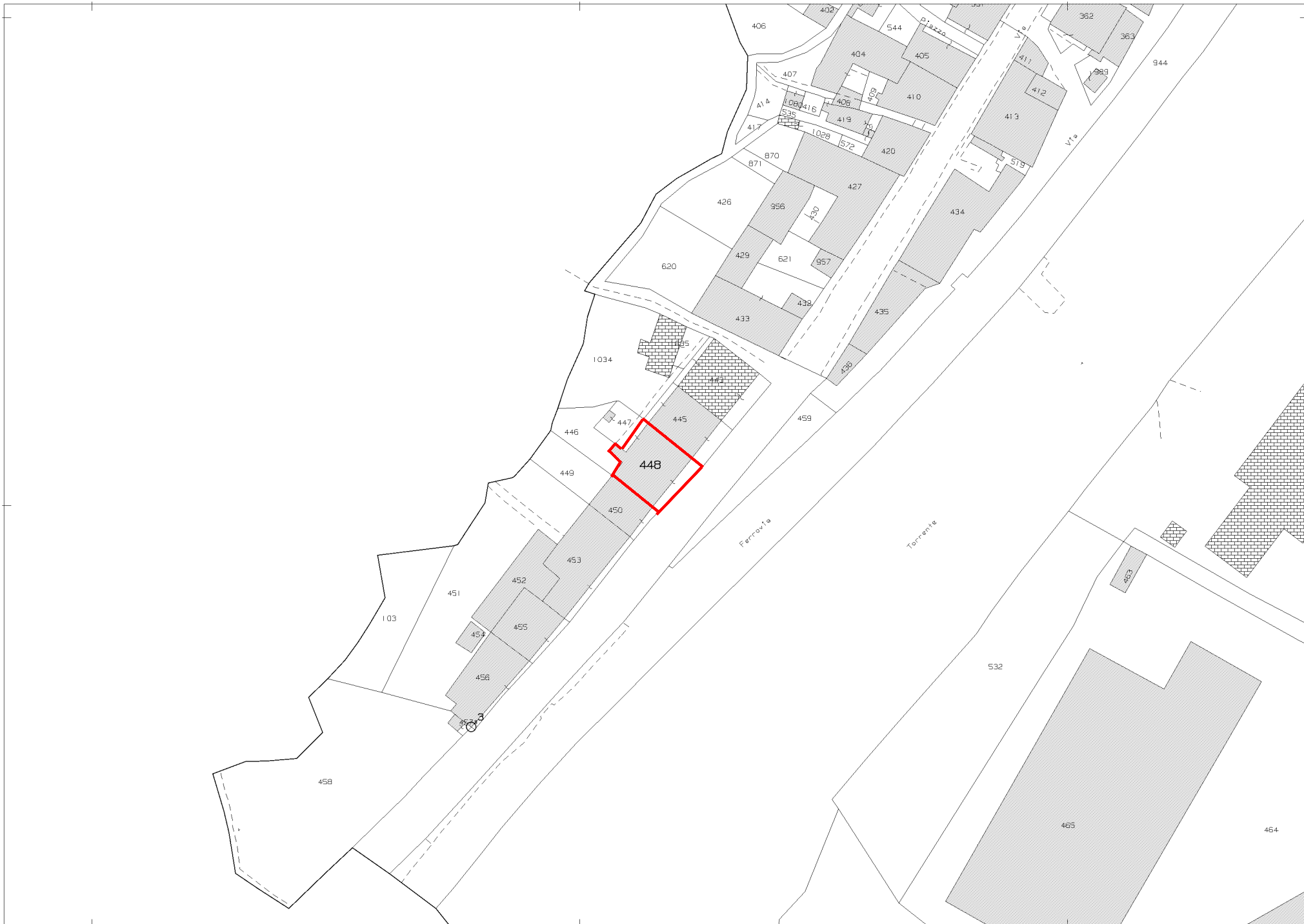
N.	DATI IDENTIFICATIVI				IN CARICO		Indirizzo	Diritti ed oneri Reali
	Sez.urb.	Foglio	Particella	Sub.	Dal	Al		
1		29	448	1	18/07/2007		VIA ROMA n. 6	Proprieta` per 1/1
2		29	448	2	18/07/2007		VIA ROMA n. 6	Proprieta` per 1/1
3		29	448	5	18/07/2007		VIA ROMA n. 6	Proprieta` per 1/1
4		29	448	4	18/07/2007		VIA ROMA n. 6	Proprieta` per 1/1
5		29	448	3	18/07/2007		VIA ROMA n. 6	Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

N=20200



E=1100

1 Particella: 448

Comune: ISOLA DEL CANTONE
 Foglio: 29
 Scala originaria: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 17-Feb-2018 18:51:17
 Prot. n. T64852/2018

MOD. L. 481

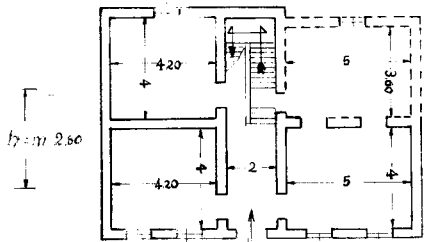


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

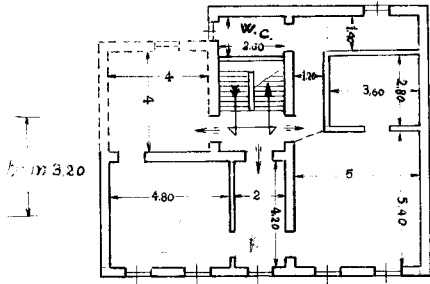
Tab. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Isola del Cantone* *Roma* N° *8*
in *Rollo Carlo* su *Paolo*
legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio *tecnico* di *Isola del Cantone*

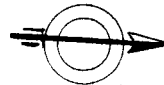


Cantina



1° Piano

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

È RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI

ENBAC

Tabella, nome e cognome del tecnico

Il sottoscritto

è iscritto all'Albo di *Geometri*

con numero di *5550121212*

Firma *Leo Umberto Bottani*

Ultima planimetria in atti



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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **5613698**

Comune Isola del Cantone

Ditta^m Parodi Virginia fu Giacomo ved. Lemino

Via Roma 6

^m Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

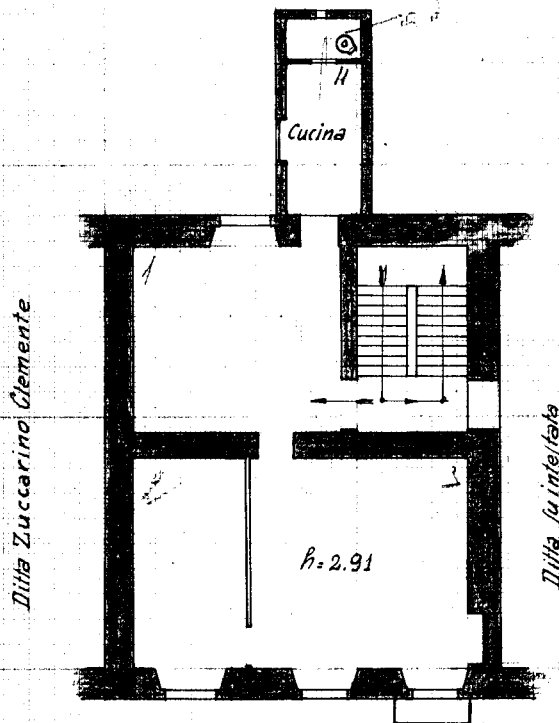
di Isola del Cantone

Talloncino di riscontro
DELLA

**SCHEDA NUMERO
5613698**

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
seno dell'articolato 7 del R.D.L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Ditta fu intestata e eredi Porta



Via Roma

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: **100**

Compilata da:

Parodi Virginia - proprietaria
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de

della Provincia di

Parodi Virginia



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

3

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **5613699**
Comune Isola del Cantone Ditta "Parodi Virginia fu Giacomo ved. Semino
Via Roma 6
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

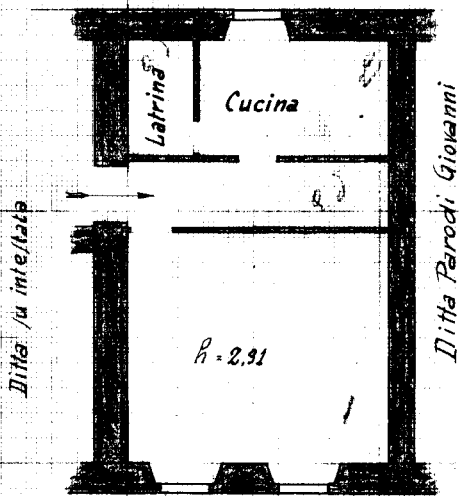
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di Isola del Cantone

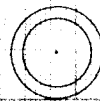
Taloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
5613699

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Ditta su intestata e eredi Porta



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: **100**

Compilata da:
Parodi Virginia - proprietaria
(Titolo, nome, cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di ...

Data 21 Giugno 1939 Firma Parodi Virginia

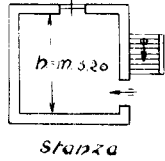
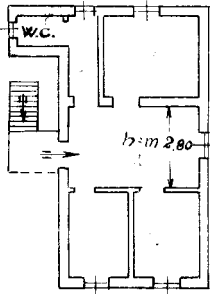
Ultima planimetria in atti



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

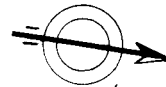
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Isola del Cantone Roma N° 6
Porta Pia - Dda - Rigi, Rollo Carlo - Rollo, Rollo Pesa in Camposeraglia
Via... .. tecnico ... Isola del Cantone



2° piano
3° piano

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIVERSE

DATA
PROF. ...

Computata dal
(Titolo nome e cognome del tecnico)
...
Geometri
...
Flessandria
...
Leonardo ...

Ultima planimetria in atti

invariabile
Comune di ISOLA DEL CANTONE (E341) - < Foglio: 29 - Particella: 448 - Subalterno: 4 >
Firmato DA: M.A. BSSOMMIANI D. 61870TENESSO Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

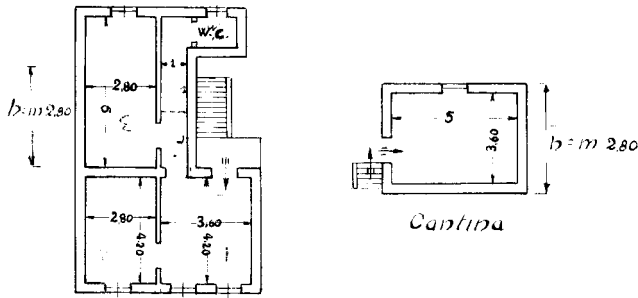
M. U. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Isola del Cantone* - *Ronca N° 6*

Data *Rollo Carlo fu Paolo*

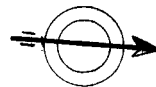
Allegata alla Dichiarazione attestata dall'Ufficio *Reatico* di *Isola del Cantone*



col. 404

1° piano
Piano terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL TECNICO

DATA
PROF. N.

Elaborata dal *EN* *EN*
(Indicare nome e cognome del tecnico)
 Registrata all'Albo dei *Geometri*
 della Provincia di *Alessandria*
Geom. Emilio Della

Ultima planimetria in atti

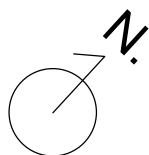
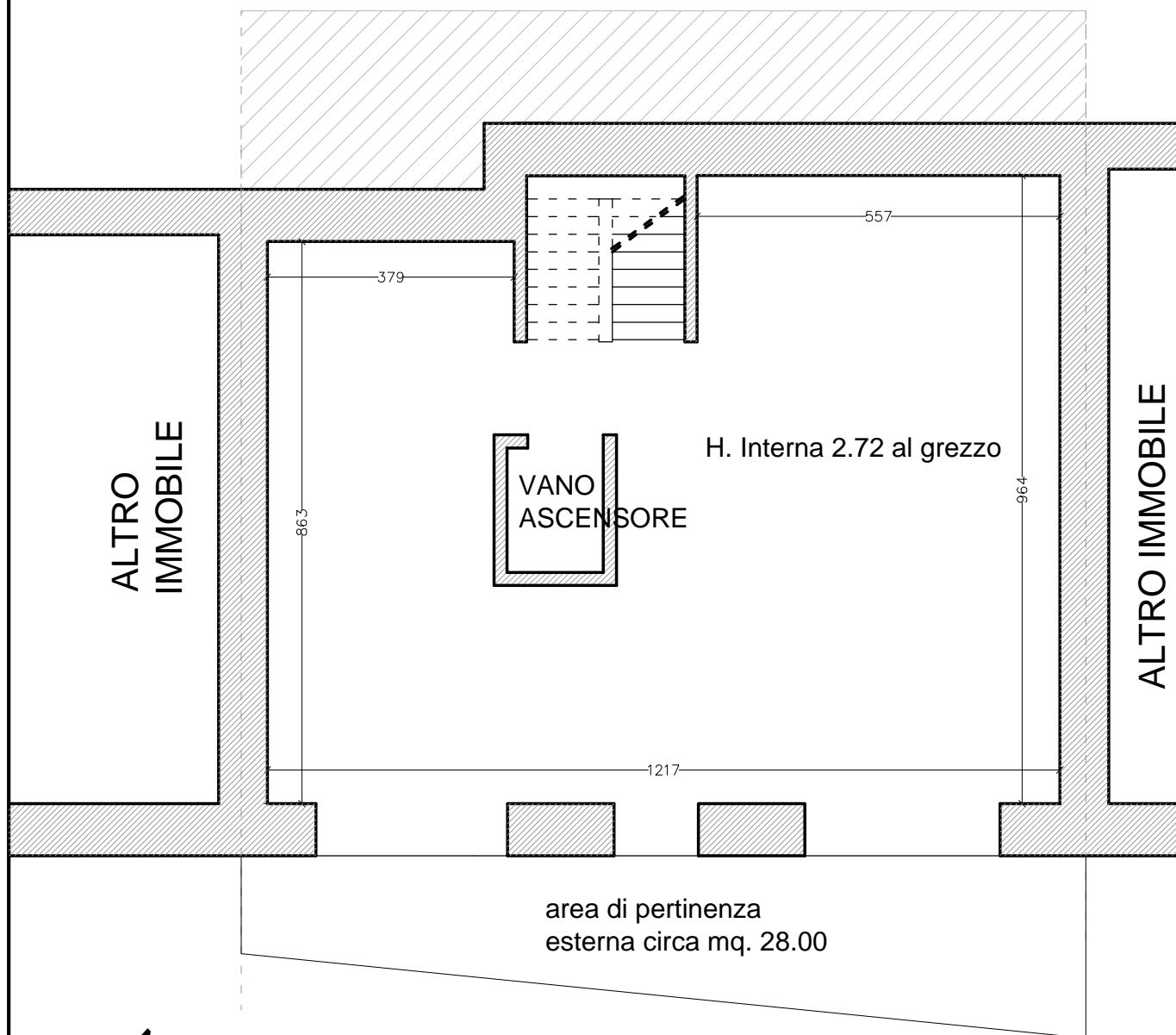
STATO ATTUALE DA RILIEVO - PIANO T

CARATTERISTICHE IMMOBILE:

altezza interna netta al grezzo 2.72 mt.

superficie lorda 141,60 mq.

superficie netta calpestabile 104,80 mq.



IDENTIFICAZIONE: N.C.E.U. - ISOLA DEL CANTONE Fg. 29 - Map. 448 - Porzione Sub. 1 + Porz. Sub. 5	RILIEVO IMMOBILE VIA ROMA CIV. 20 (EX 6) ISOLA DEL CANTONE (GE) PIANO PRIMO	TAVOLA N° 1	Progettista
		Scala: 1\100 Progettista: Architetto Massimiliano Bisso Via S. Donato 7/1 16123 Genova tel. 348\7262506	



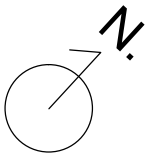
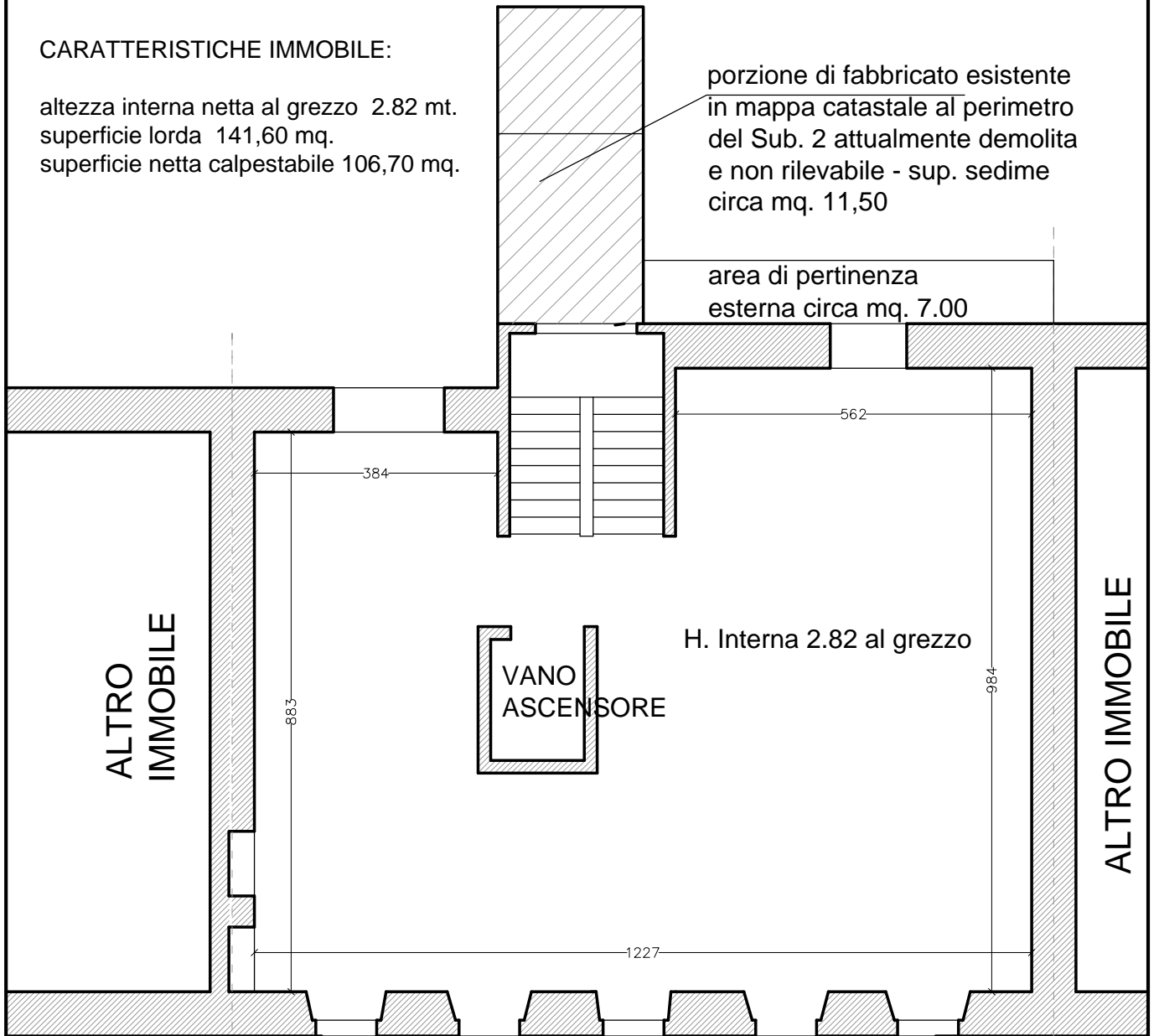
UNO DEI VANTAGGI DI UNO SCARICAMENTO A

CARATTERISTICHE IMMOBILE:

altezza interna netta al grezzo 2.82 mt.
 superficie lorda 141,60 mq.
 superficie netta calpestabile 106,70 mq.

porzione di fabbricato esistente
 in mappa catastale al perimetro
 del Sub. 2 attualmente demolita
 e non rilevabile - sup. sedime
 circa mq. 11,50

area di pertinenza
 esterna circa mq. 7.00



IDENTIFICAZIONE:
 N.C.E.U. - ISOLA DEL
 CANTONE
 Fg. 29 - Map. 448 - Porzione
 Sub. 1 + Porzione Sub. 4

RILIEVO IMMOBILE
VIA ROMA
CIV. 20 (EX 6) ISOLA
DEL CANTONE (GE)
PIANO PRIMO

TAVOLA N° 2

Scala: 1\100

Progettista:
 Architetto
 Massimiliano Bisso
 Via S. Donato 7/1
 16123 Genova
 tel. 348\7262506

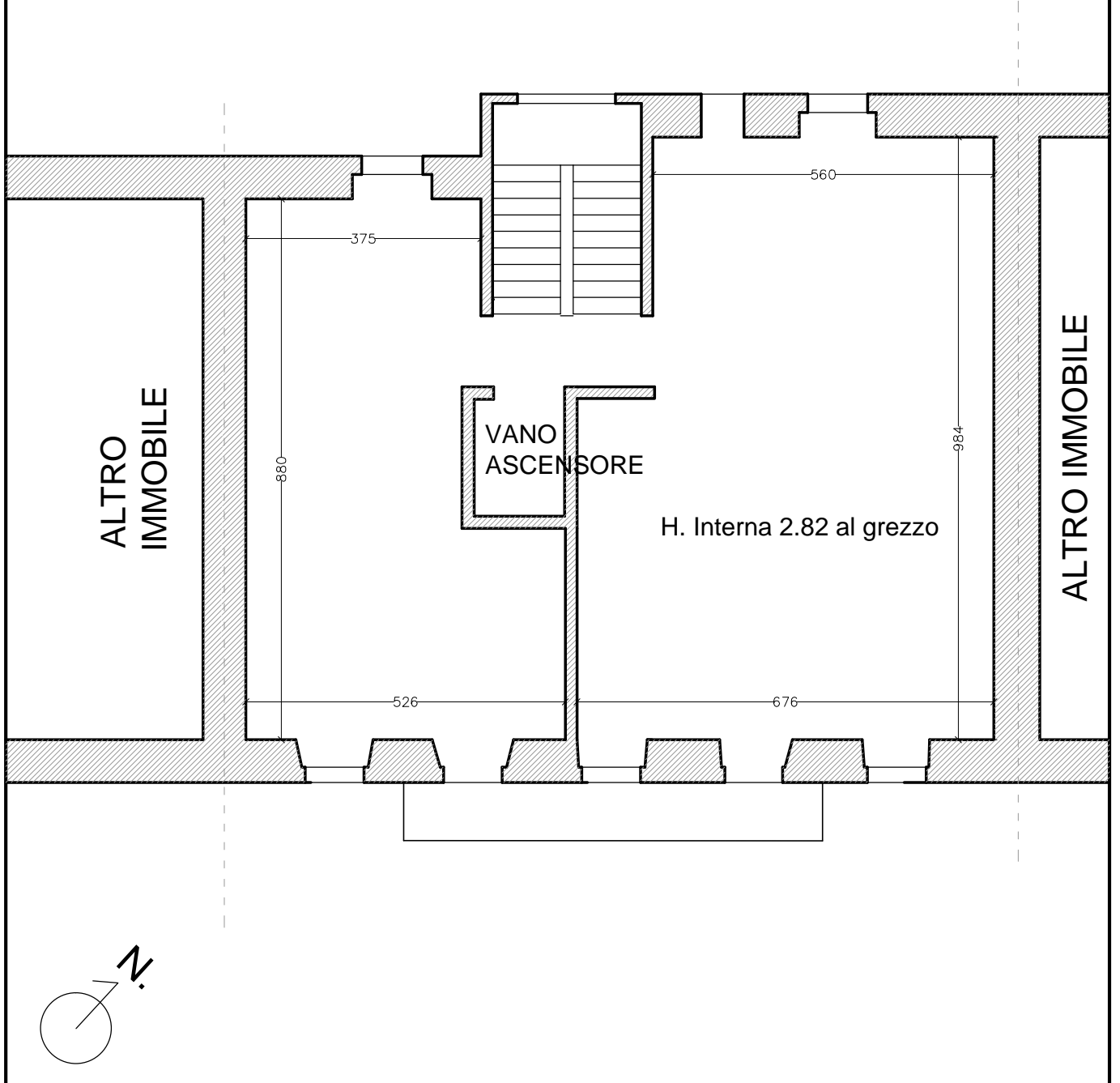
Progettista



UNO DEI VANTAGGI DI UNO DEI SERVIZI PIÙ IMPORTANTI

CARATTERISTICHE IMMOBILE:

altezza interna netta al grezzo 2.82 mt.
 superficie lorda 141,60 mq.
 superficie netta calpestabile 106,7 mq.



IDENTIFICAZIONE:

N.C.E.U. - ISOLA DEL
 CANTONE
 Fg. 29 - Map. 448 Sub. 2 +
 Sub. 3

RILIEVO IMMOBILE

VIA ROMA
 CIV. 20 (EX 6) ISOLA
 DEL CANTONE (GE)
 PIANO SECONDO

TAVOLA N°3

Scala: 1\100

Progettista:

Architetto
 Massimiliano Bisso
 Via S. Donato 7/1
 16123 Genova
 tel. 348\7262506

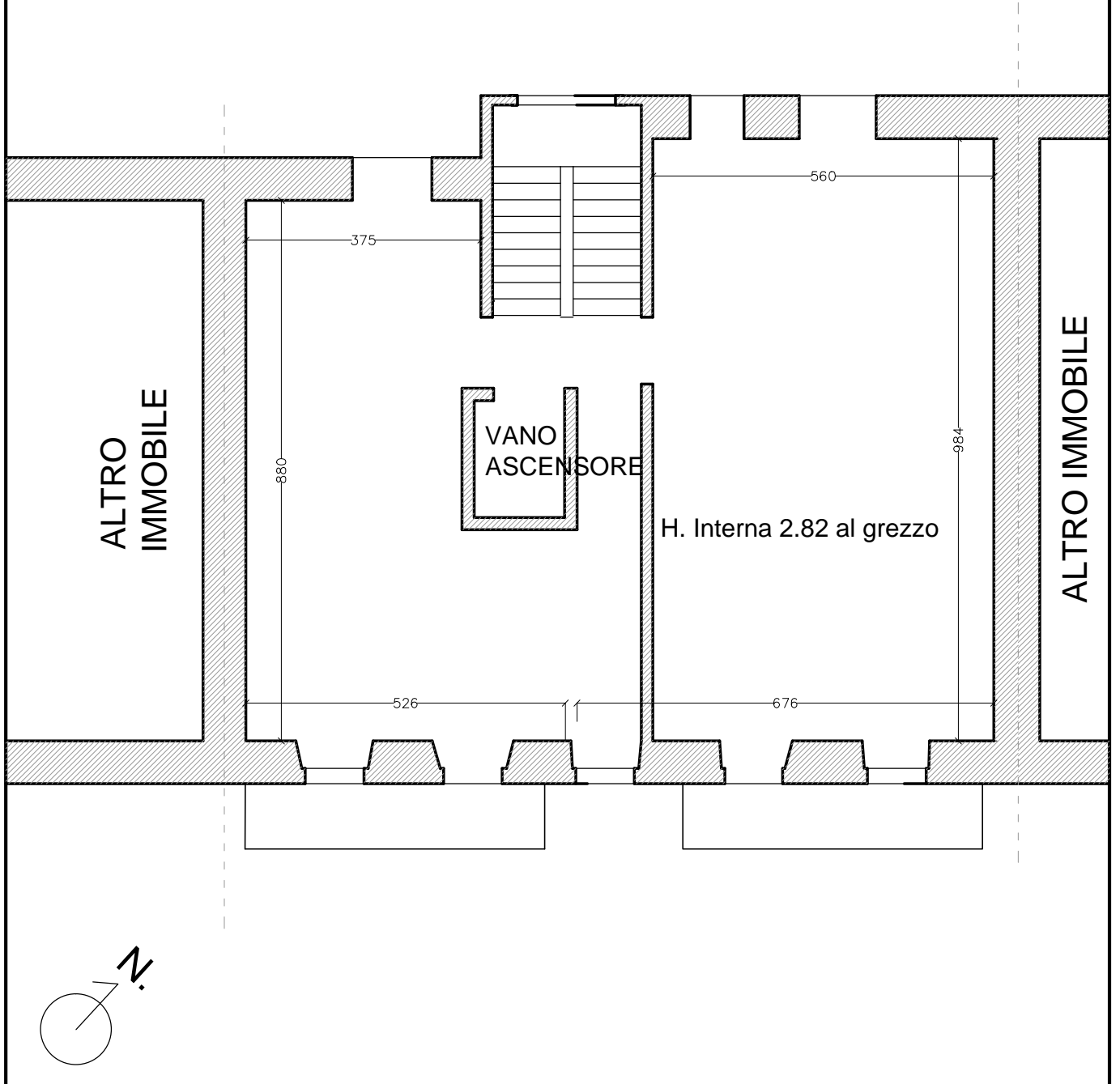
Progettista



UNO DEI VANTAGGI DI UNO DEI SERVIZI PIÙ IMPORTANTI

CARATTERISTICHE IMMOBILE:

altezza interna netta al grezzo 2.82 mt.
 superficie lorda 141,60 mq.
 superficie netta calpestabile 106,70 mq.



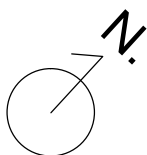
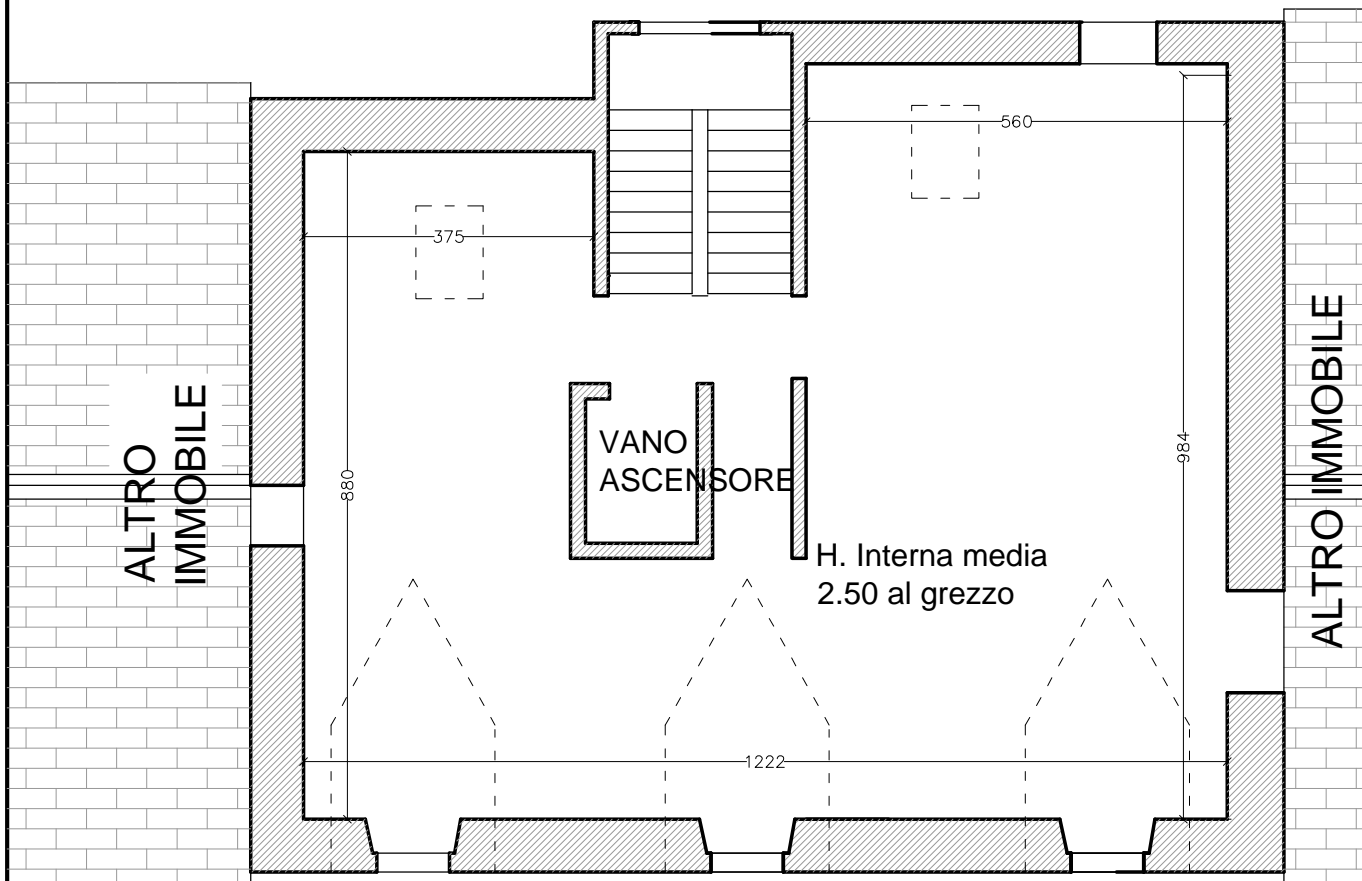
IDENTIFICAZIONE: N.C.E.U. - ISOLA DEL CANTONE Fg. 29 - Map. 448 Porzione Sub. 4 + Porz. Sub. 5	RILIEVO IMMOBILE VIA ROMA CIV. 20 (EX 6) ISOLA DEL CANTONE (GE) PIANO TERZO	TAVOLA N° 4	Progettista
		Scala: 1\100 Progettista: Architetto Massimiliano Bisso Via S. Donato 7/1 16123 Genova tel. 348\7262506	



« SOTTOTETTO »

CARATTERISTICHE IMMOBILE:

altezza interna netta al grezzo 2.82 mt.
 superficie lorda 141,60 mq.
 superficie netta calpestabile 104,80 mq.



IDENTIFICAZIONE: N.C.E.U. - ISOLA DEL CANTONE Fg. 29 - Map. 448 PIANO NON ACCATASTATO NUOVA COSTITUZIONE	RILIEVO IMMOBILE VIA ROMA CIV. 20 (EX 6) ISOLA DEL CANTONE (GE) PIANO QUARTO	TAVOLA N° 5	Progettista
		Scala: 1\100 Progettista: Architetto Massimiliano Bisso Via S. Donato 7/1 16123 Genova tel. 348\7262506	



[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

[Redacted text block]

- [Redacted list item]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted signature line]
Dott. Roberto Bonino



Ispezione telematica

Ispezione n. T67948 del 17/02/2018

per immobile

Richiedente BSSMSM

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ISOLA DEL CANTONE (GE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 29 - Particella 448

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/05/1990 al 16/02/2018

Elenco immobili

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | Comune di ISOLA DEL CANTONE (GE) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00448 | Subalterno 0001 |
| 2. | Comune di ISOLA DEL CANTONE (GE) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00448 | Subalterno 0002 |
| 3. | Comune di ISOLA DEL CANTONE (GE) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00448 | Subalterno 0003 |
| 4. | Comune di ISOLA DEL CANTONE (GE) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00448 | Subalterno 0004 |
| 5. | Comune di ISOLA DEL CANTONE (GE) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00448 | Subalterno 0005 |

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/01/1992 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 3994
Pubblico ufficiale [REDACTED]
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 15031 Registro Generale 21955
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/6341 del 09/01/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 13/12/1999 - Registro Particolare 25277 Registro Generale 37011
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 6160/14 del 27/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Ispezione n. T67948 del 17/02/2018

per immobile

Richiedente BSSMSM

-
4. TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10158 Registro Generale 16849
Pubblico [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 1424 del 22/01/2008
 5. TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 10159 Registro Generale 16850
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
 6. TRASCRIZIONE del 06/10/2004 - Registro Particolare 29286 Registro Generale 47630
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
 7. TRASCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 6721 Registro Generale 11909
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
 8. TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17360 Registro Generale 32264
Pubblico [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
 9. TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 17361 Registro Generale 32265
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
 10. ISCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 9529 Registro Generale 32266
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
 11. Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 2286
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Ispezione n. T67948 del 17/02/2018

per immobile

Richiedente BSSMSM

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10158 del 2004

12.



Nota disponibile in formato elettronico





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: ISOLA DEL CANTONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,7	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	2,2	3,3	L
Box	NORMALE	760	1000	L	3,2	4,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	590	860	L	2,5	3,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	420	590	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1800	L	3,2	4,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

Comune di Isola del Cantone

Pratica
DIA Originaria
9/2005

Pratica 9/2005-0 del 24/03/2005 protocollo 1596- Denuncia inizio attivita'

Tipo di pratica Denuncia inizio attivita' **In corso**

Lavori

Tipologia Ristrutturazione edilizia **Istruttore** [REDACTED]

Descrizione lavori Ristrutturazione edilizia fabbricato adibito ad abitazione sito in via Roma civ 20

Responsabile [REDACTED] **Posizione**

Abitabilità **Circoscrizione**

Ultimo evento 02/11/2007 - Emissione parere Favorevole
Provincia -area 01- ufficio cemento armato **Prossimo evento**

Indirizzo Via Roma, 20 **Zone PRG** A1 - NORMATIVA A LIVELLO PUNTUALE

Note [REDACTED]
comunicazione di ANNULLAMENTO DELLA DOMANDA DI VOLTURA da parte di [REDACTED] in data 20.12.2006
lavori sospesi dal 01.01.2007

Richiedenti

[REDACTED]

Operatori

Progettista: [REDACTED]
Direttore lavori: [REDACTED]
Direttore lavori: [REDACTED]
Impresa Esecutrice: [REDACTED]
Impresa Esecutrice: [REDACTED]

Avviso di provvedimento Prot.
Emesso il 24/03/2005 Notificato il

Pareri emessi

Autorizzazione accesso carrabile

Parere n. 48667 Favorevole **del** 10/05/2005 **Richiesto il** 24/03/2005

Testo Nulla osta n° 2 accessi carrabili via Roma

Provincia -area 01- ufficio cemento armato

Parere n. 13259 Favorevole **del** 02/11/2007 **Richiesto il** 02/11/2007

Testo attestazione di avvenuto deposito CEMENTO ARMATO E ZONE SISMICHE

Non sono presenti pareri da emettere

Nessuna richiesta di integrazione senza risposta

Richiesta del	Protocollo	Data notifica	Consegna
---------------	------------	---------------	----------

Nessuna richiesta di integrazione con risposta

Richiesta del	Protocollo	Data notifica	Data risposta
---------------	------------	---------------	---------------

Documento	Consegna
-----------	----------

Prescrizioni Nessuna prescrizione presente

Dati economici



Comune di Isola del Cantone

Pratica 9/2005-0 del 24/03/2005 protocollo 1596- Denuncia inizio attivita'

Onere	Importo
Oneri di concessione	10913,95 €
Totale	10913,95 €

Dati urbanistici - quadro generale

Piano regolatore

A1 - NORMATIVA A LIVELLO PUNTUALE

Superficie territoriale	0	Superficie fondiaria	0		
Vol. esistente	0	S.L.P. esistente	0	Cop. esistente	0
Vol. da demolire	0	S.L.P. da demolire	0	Cop. da demolire	0
Vol. nuovo	0	S.L.P. nuova	0	Cop. nuovo	0
Vol. totale	0	S.L.P. totale	0	Cop. totale	0
Vol. ristrutturato	0	S.L.P. ristrutturata	0		



COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE
DENUNCIA IN ZONA SISMICA
N. DEL

COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE
Città di Genova
29. APR. 2008
Prot. N. 2233

Comune di Isola del Cantone
Ufficio edilizia privata
P.zza Vittorio Veneto civ.8
c.a.p. 16017

Ill.mo Signor Sindaco del Comune di Isola del Cantone, Servizio Edilizia Privata.

Il [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]


DICHIARA

Che nel progetto presentato non avendo aggiunto modifiche, rispetto alla d.i.a. n. protocollo 1596 del 20/03/2005, si conferma la documentazione già presentata in Provincia, inerente la Denuncia di opere in cemento armato in zona sismica (art.65 TU 380/2001 - art.2 L.R. 53/1984 - art.93 TU 380/2001), n.protocollo 13259, consegnata in data 02/11/2007.

Con osservanza

Busalla li 04/04/2008

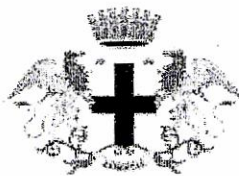
In fede.

[redacted]


Si allega alla presente:

- ◆ Attestazione di avvenuto deposito (AAD), denuncia n.13259 del 02/11/2007





Provincia di Genova

Servizio

Cemento Armato e Zone Sismiche
Piazzale Mazzini, 2 - 16122 Genova
Tel.: 010 5499.265 - Fax: 010 5499.244
e-mail: sismica@provincia.genova.it

Attestazione di Avvenuto Deposito (AAD)

Si attesta che in data odierna è stata depositata presso questo ufficio la seguente documentazione:

Denuncia n.	13259 del 02/11/2007
Tipologia	"Den CA+ZS" Denuncia opera in cemento armato in zona sismica (art.65 TU 380/2001 - art.2 LR 53/1984 - art.93 TU 380/2001)
Controllo Obbligatorio	No
Comune	ISOLA DEL CANTONE (zona 3)
Indirizzo	via Roma
Oggetto	Ristrutturazione a ampliamento fabbricato civile abitazione
Committente	[REDACTED]
Costruttore	[REDACTED]

La documentazione è stata consegnata da [REDACTED] in qualità di *Progettista*

Genova, 2/11/2007

L'incaricato



COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE
DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA
N. DEL

AL COMUNE
DI ISOLA DEL CANTONE

Oggetto : **Denuncia di inizio attività per la realizzazione di opere edilizie ai sensi D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., art. 4 e 5 Legge Regionale 10.07.2002 n. 29 e s.m.i.**

[REDACTED]

COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE
(Prov. di Genova)
29. APR. 2008
Prot. N. 2233

COMUNICA

che decorsi 20 (venti) giorni dalla presentazione al protocollo comunale della presente D.I.A. darà effettivo inizio ai seguenti lavori presso l'immobile di cui sopra :

- Lavori per completamento opere edilizie riguardanti la ristrutturazione dell'intero fabbricato a completamento della D.I.A. protocollo n.1596 del 24/03/2005

In relazione a quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i: e dalla Legge Regionale n. 29/2002 e s.m.i.

DICHIARA

consapevole delle responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000:

- che l'immobile oggetto di intervento è attualmente adibito a civile abitazione
- che è censito al C.E.U. al Foglio n. 29 mappale n. 448 sub. 1-2-3-4-5 cat. A/4
- che è censito al C.T. al Foglio n. 29 mappale n. 448;
- di essere [REDACTED]
- che l'immobile oggetto di intervento non è vincolato ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 " Codice dei beni culturali e del paesaggio";



COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE
DENUNCIA MERO ATTIVITA' EDILIZIA
N. 20 DEL 29/04/2008

COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE
(Prov. di Genova)
29 APR. 2008
Prot. N. 2233

COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE

OGGETTO:

LAVORI PER COMPLETAMENTO OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI LA RISTRUTTURAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE, VIA ROMA CIV. 20, CENSITO AL C.E.U. SUL FG. 29 MAPP. 448 SUBB. 1-2-3-4-5, A COMPLETAMENTO DELLA D.I.A. PROTOCOLLO N.1596 DEL 24/03/2005

DESCRIZIONE:

SITUAZIONE SOVRAPPOSTA
PROSPETTI

TAVOLA

02

PROGETTISTA

[REDACTED]
[REDACTED] 98

RICHIEDENTI

[REDACTED]

PROGETTISTA

[REDACTED]

Data: Marzo 2008

Scala: 1:100

Codice: 474/07

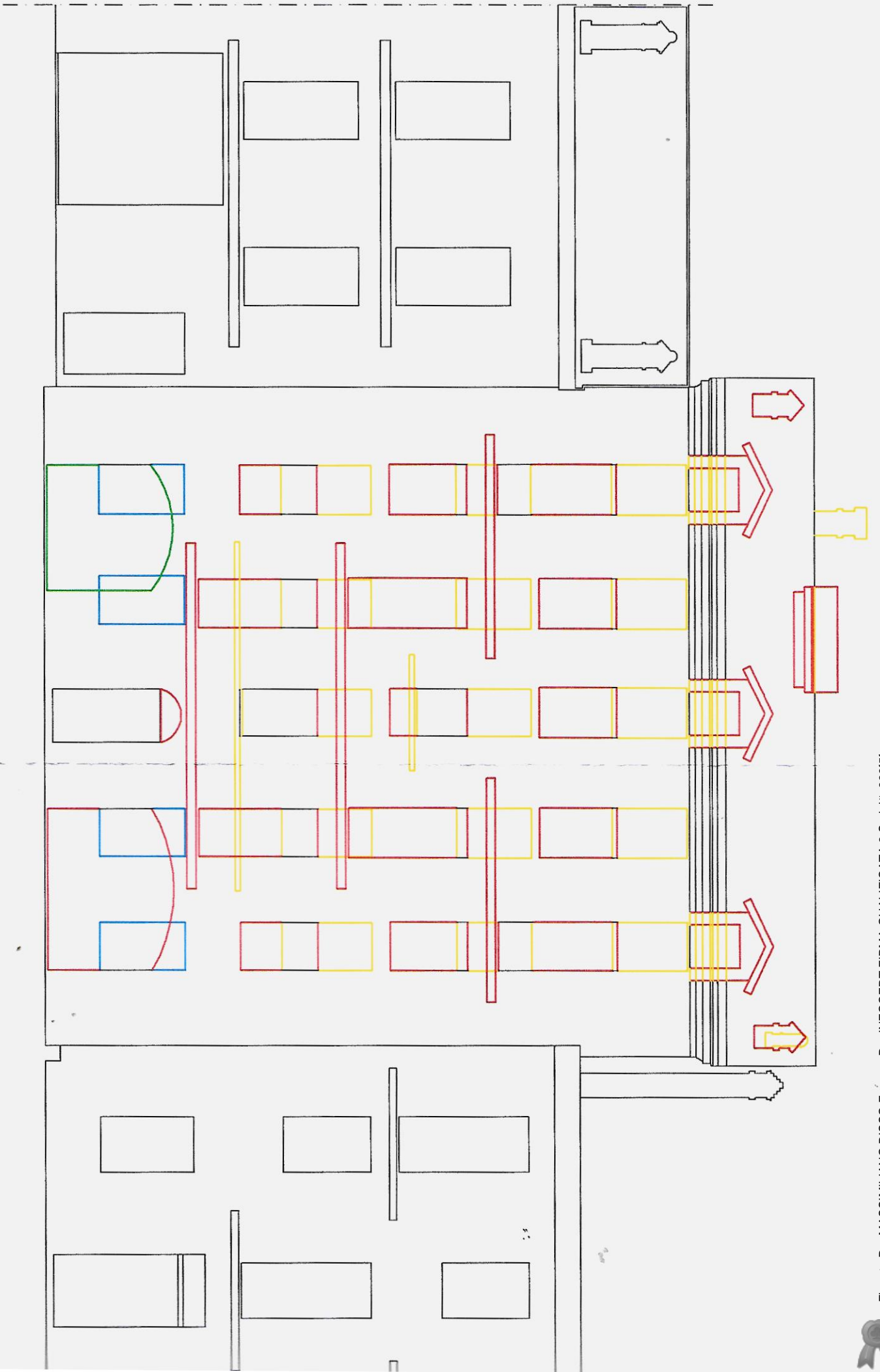
I RICHIEDENTI

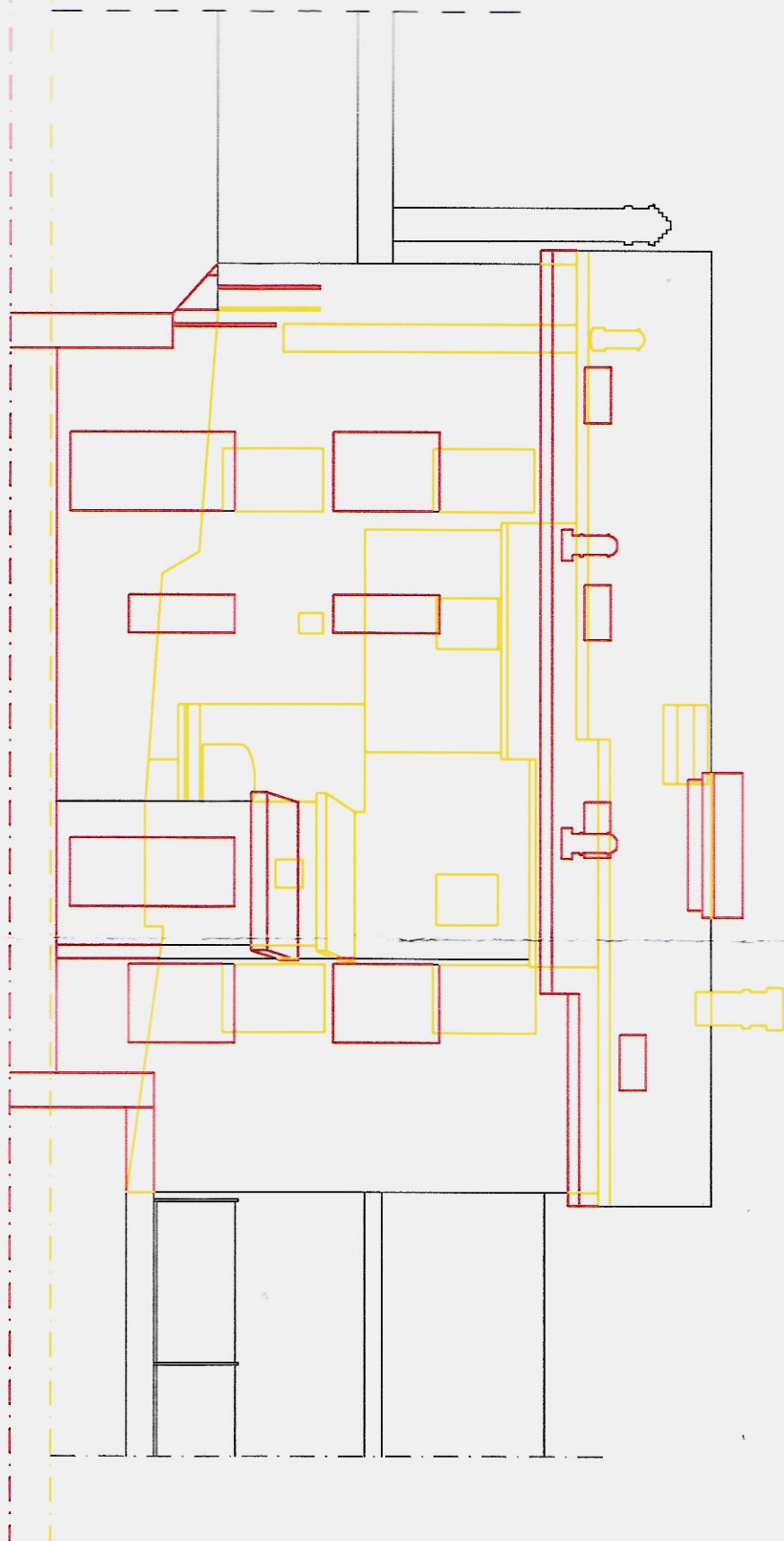
[REDACTED]

[Signature]

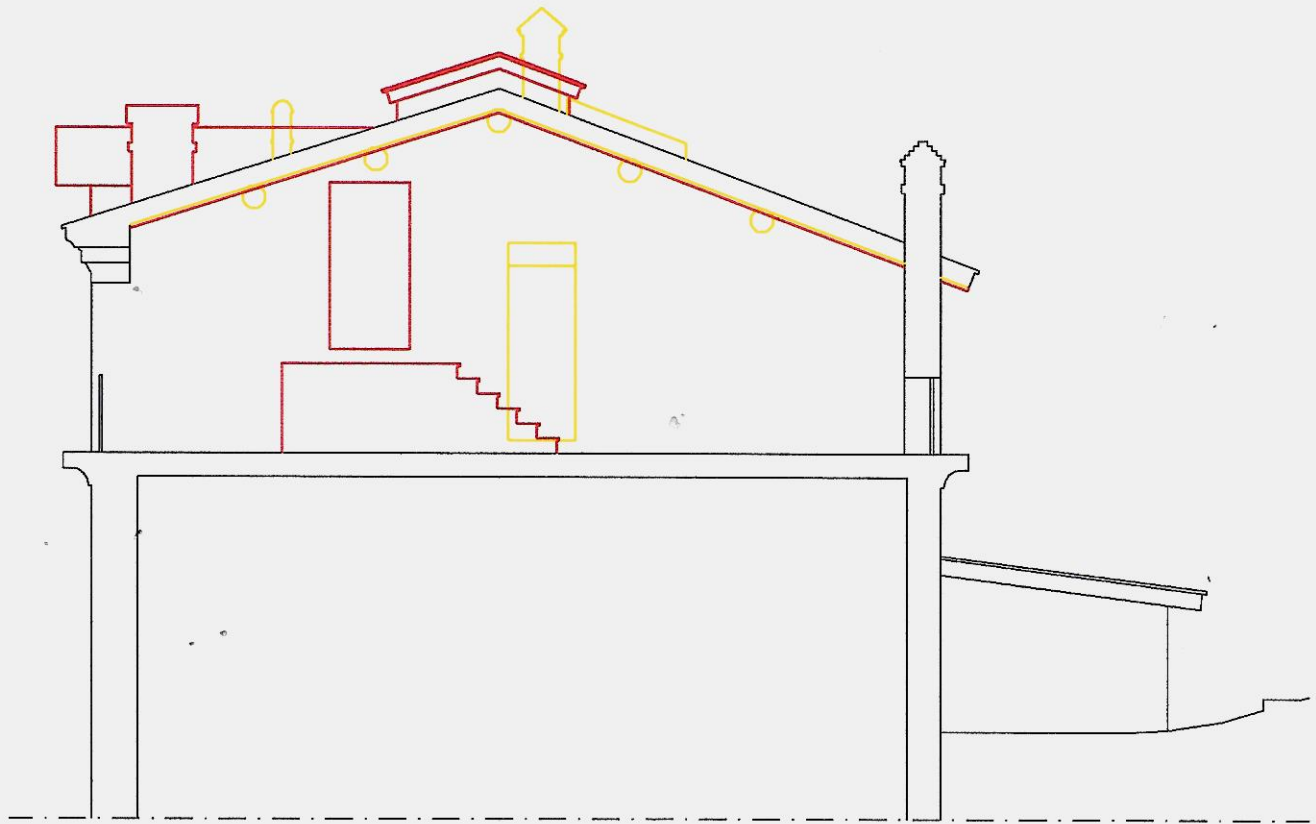
Edizione:	Data:	Motivo:
Edizione:	Data:	Motivo:
Edizione:	Data:	Motivo:
Edizione:	Data:	Motivo:
Edizione:	Data:	Motivo:

DISEGNO DI PROPRIETA' DEL PROGETTISTA CHE SI RISERVA I DIRITTI SANCITI DALLA LEGGE. VIETATA LA RIPRODUZIONE, ANCHE PARZIALE, SENZA AUTORIZZAZIONE.

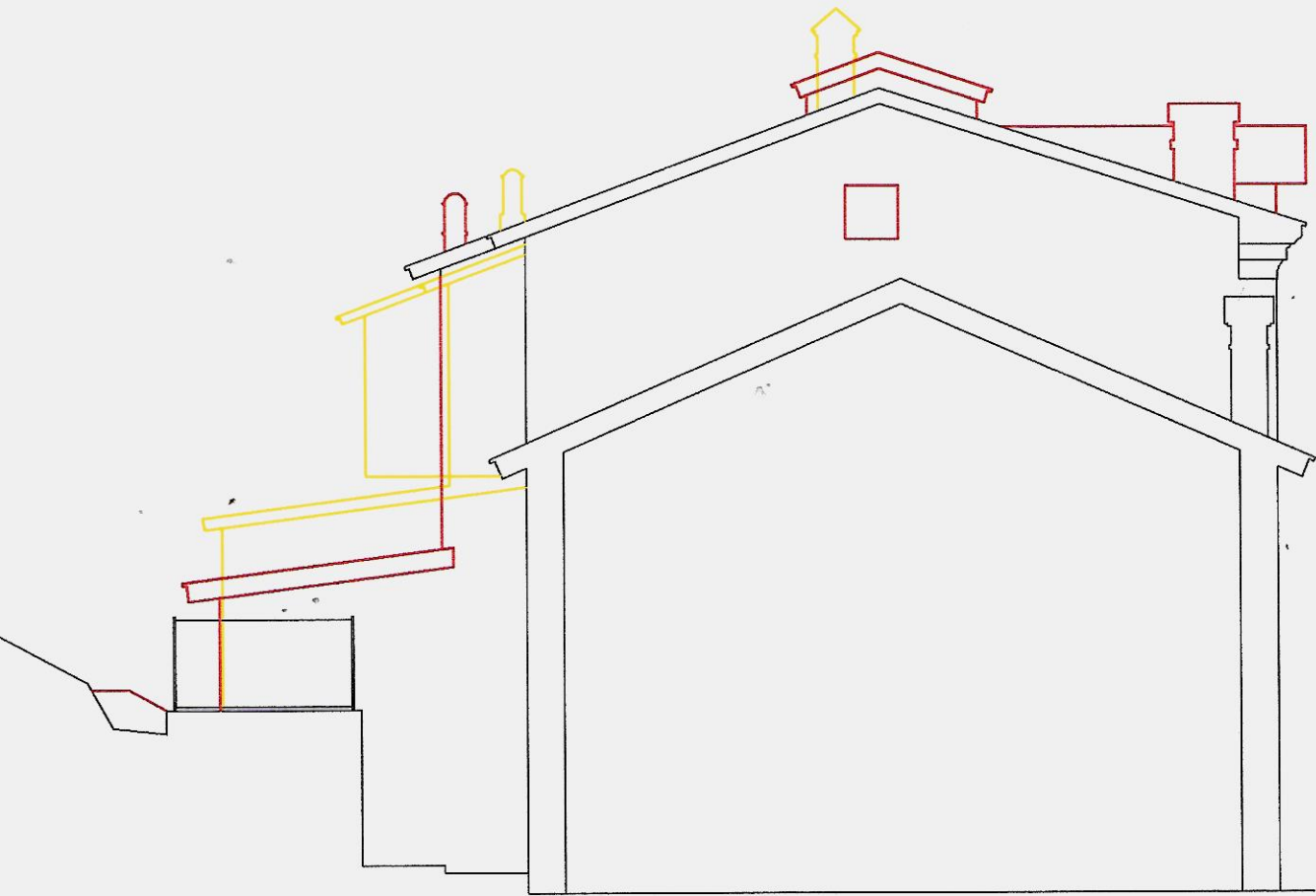




PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



Legenda:

Opere da realizzare

Opere da demolire

Opere già realizzate

Opere già demolite



COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE
(Prov. di Genova)

29. APR. 2008

Prot. N. 2233

COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE
DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

N. 210 DEL 29/04/2008

COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE

OGGETTO:

LAVORI PER COMPLETAMENTO OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI LA RISTRUTTURAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI ISOLA DEL CANTONE, VIA ROMA CIV. 20, CENSITO AL C.E.U. SUL FG. 29 MAPP. 448 SUBB. 1-2-3-4-5, A COMPLETAMENTO DELLA D.I.A. PROTOCOLLO N.1596 DEL 24/03/2005

DESCRIZIONE:

SITUAZIONE SOVRAPPOSTA
PIANTE

TAVOLA

01

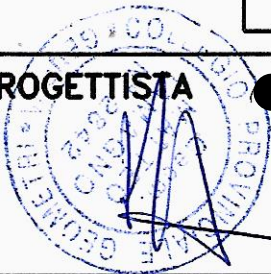
PROGETTISTA

[Redacted]

RICHIEDENTI

[Redacted]

PROGETTISTA



[Redacted]

Data: Marzo 2008

Scala: 1:100

Codice: 474/07

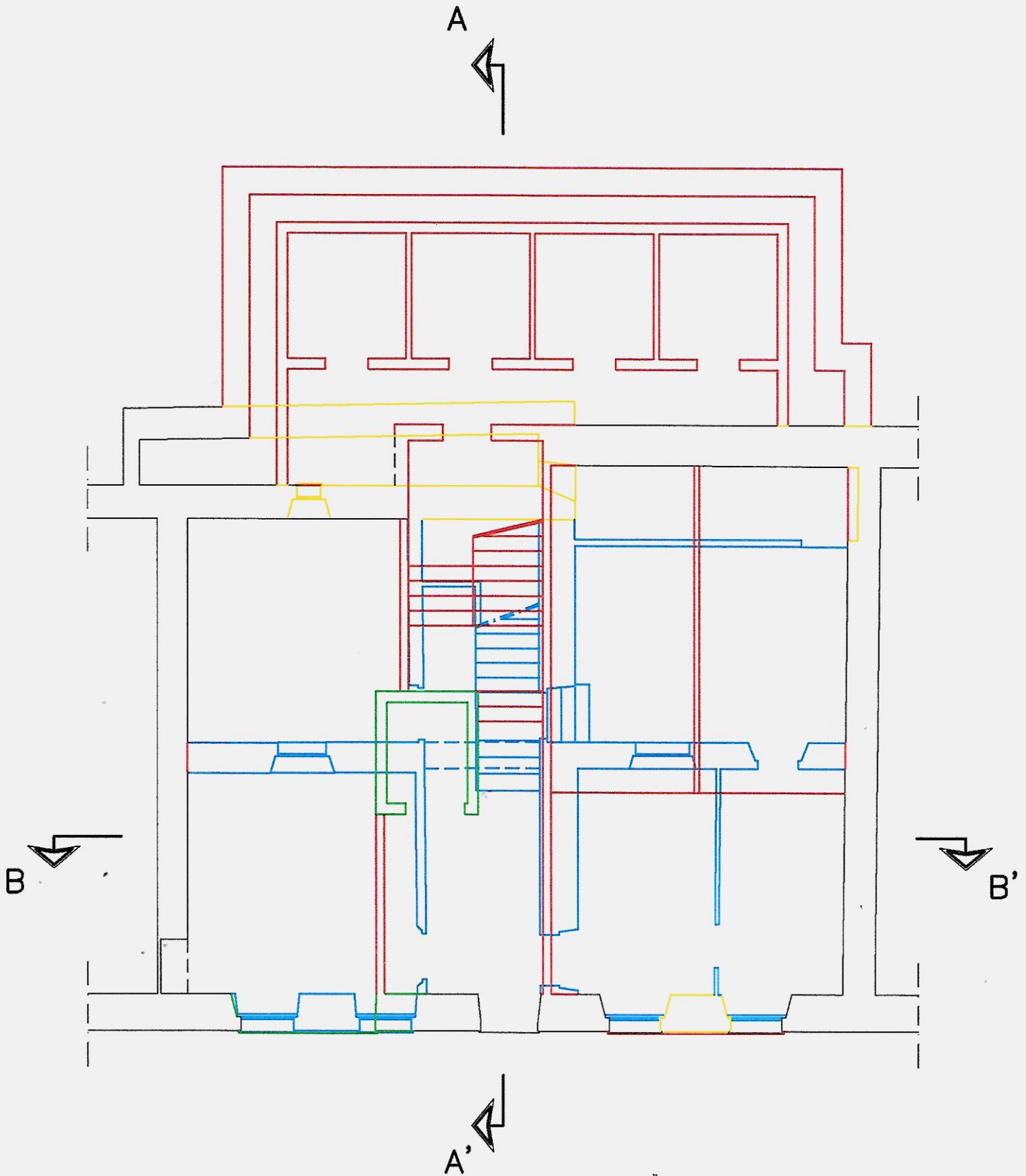
I RICHIEDENTI

[Redacted]

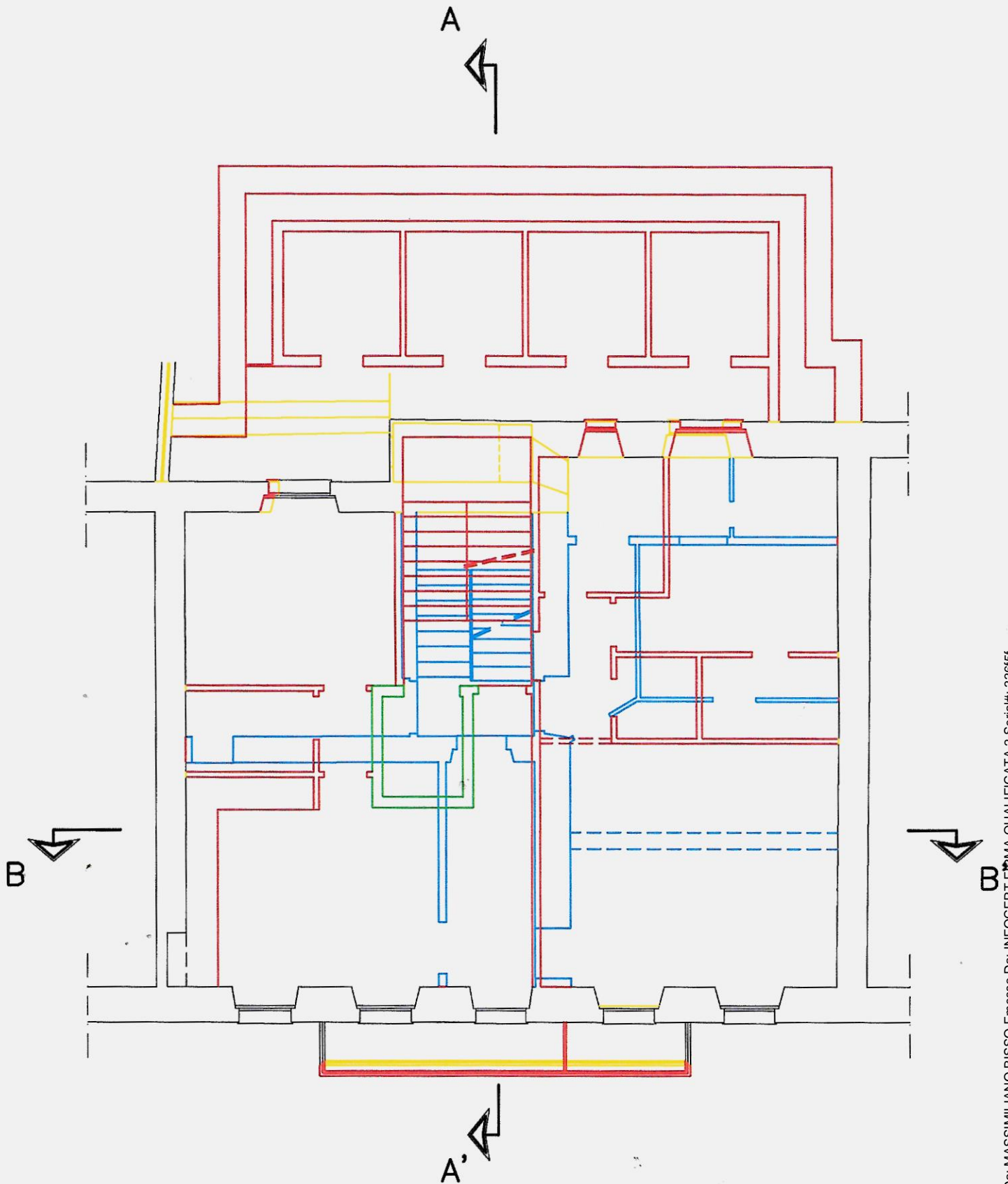
Edizione:	Data:	Motivo:
Edizione:	Data:	Motivo:
Edizione:	Data:	Motivo:
Edizione:	Data:	Motivo:
Edizione:	Data:	Motivo:

DISEGNO DI PROPRIETA' DEL PROGETTISTA CHE SI RISERVA I DIRITTI SANCITI DALLA LEGGE. VIETATA LA RIPRODUZIONE, ANCHE PARZIALE, SENZA AUTORIZZAZIONE.

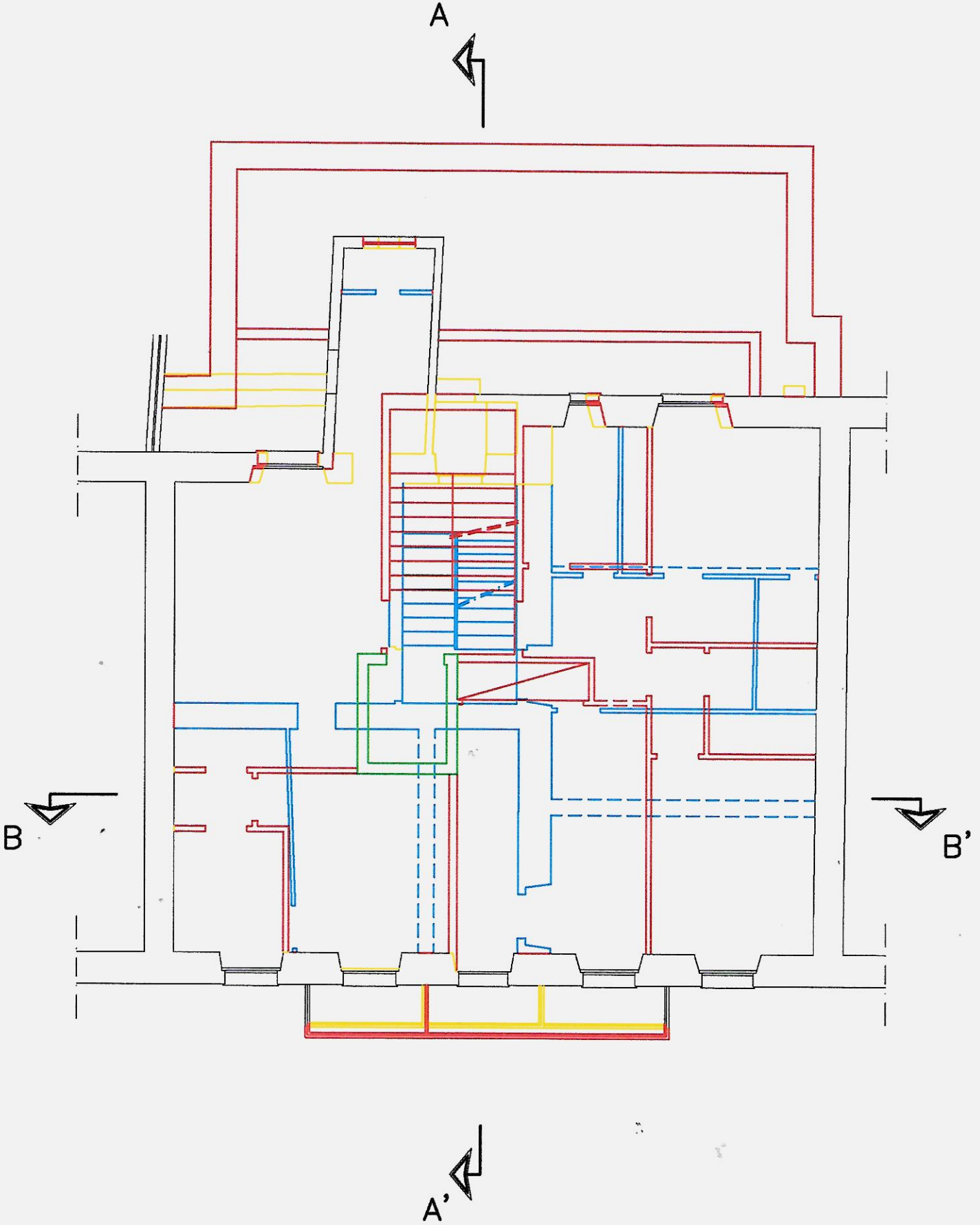
PIANTA PIANO TERRA



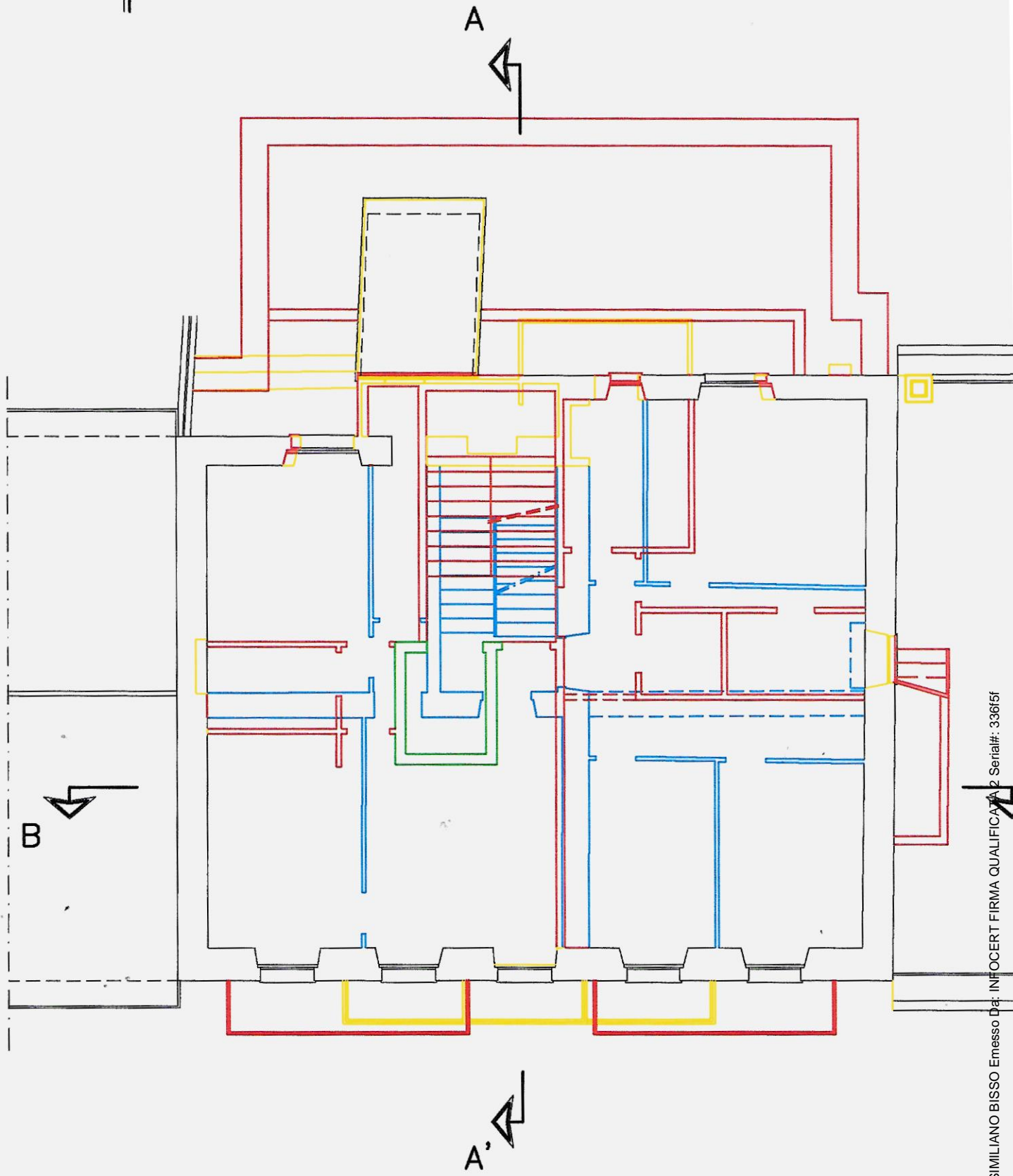
PIANTA PIANO PRIMO



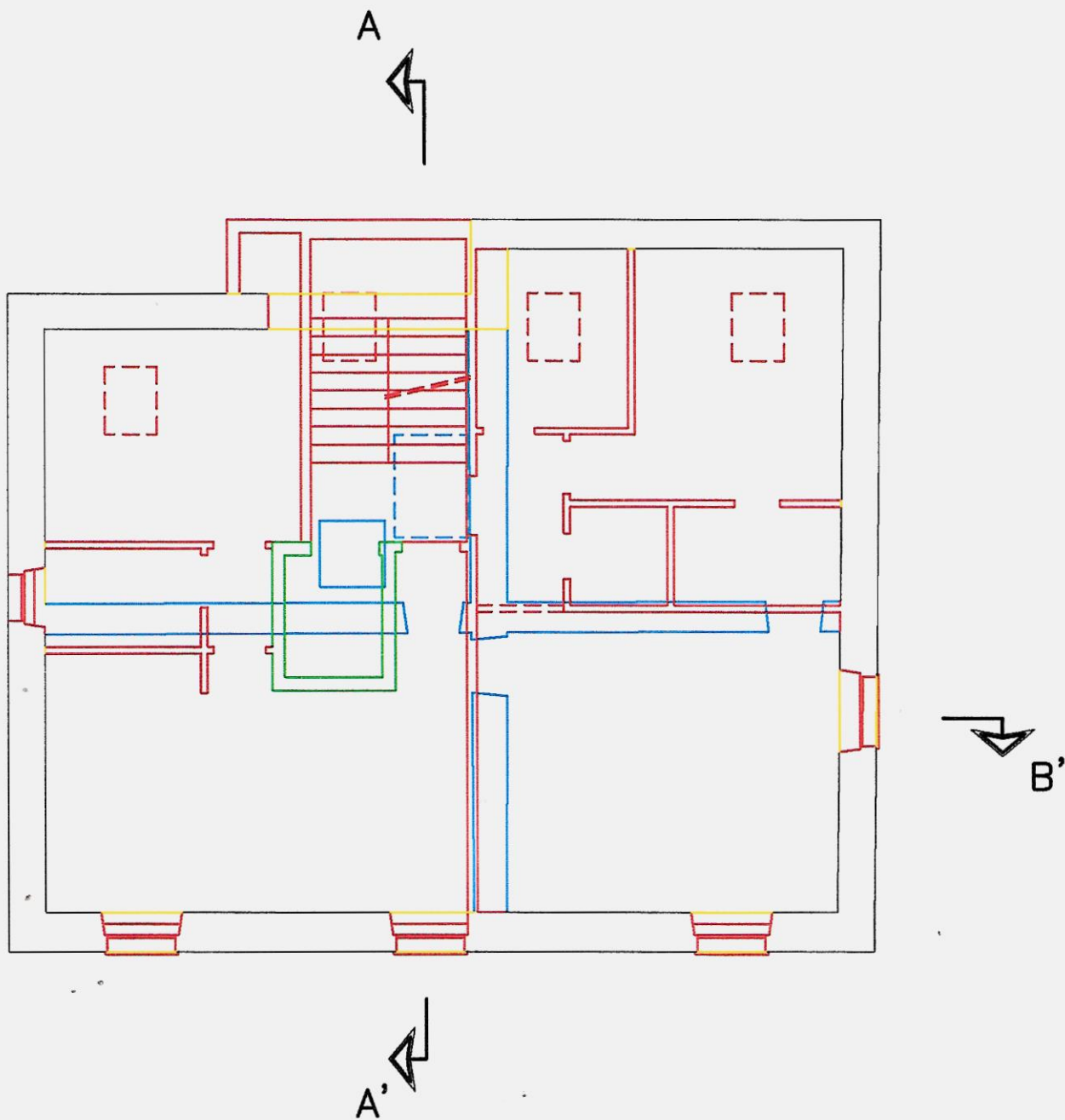
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA COPERTURA

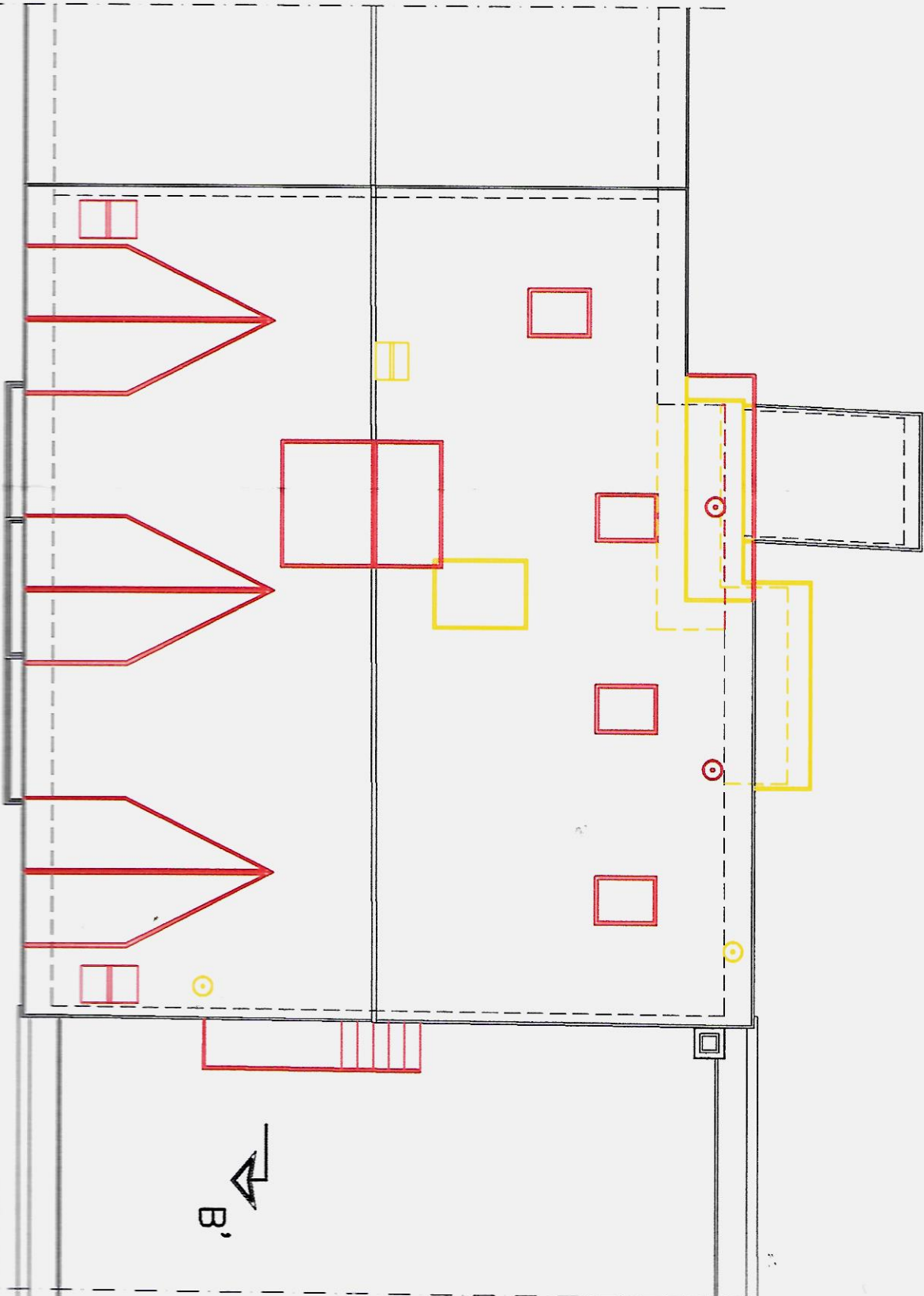
A



B



B'



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE del TRIBUNALE DI GENOVA

SO.VE.MO S.r.l.

Corso Europa, 139 - 16132 GENOVA

Tel. 010 5299253 - Fax 010 5299252

www.sovemo.com / e-mail: immobiliare@sovemo.com

R.G.E. n°

159/17

Part

Cont

Giudice dell'

Immobile sito in:

Delegato alla vendita:

PROCESO VERBALE

Si prega di contattare con la massima urgenza il citato Istituto al seguente n. _____
per comunicazioni in merito alla procedura in oggetto onde evitare l'accesso forzoso con
l'ausilio della forza pubblica.

L'incaricato dell'IVG:

Il presente:

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare	N° 159\2017	SCHEMA N° 1
Promossa da	[REDACTED]	
Debitore	[REDACTED].	
Esperto	Arch. Massimiliano Bisso	
Descrizione immobile	<p>IMMOBILE N° 1 – PIANO TERRA <i>Porzione immobile ad uso box\cantina - Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) - Piano T, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 (il piano terra nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 5) oltre a terreno posto frontalmente al fabbricato verso Via Roma di circa 28 mq.-</i> Immobile posto al Piano Terra, così distribuito: - locale unico indiviso - Confini: - Sud\Est: tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Roma, - Nord\Est : tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza, - Sud\Ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza; - Nord\Ovest: tramite muro perimetrale verso terrapieno</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	
Stato di possesso	L'immobile risulta come cantiere abbandonato	
Formalità che resteranno in carico all'acquirente	Non evidenziate	
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Non evidenziate in quanto estinguibili con la vendita	
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Situazione attuale da: 1. Progetto Edilizio D.I.A. N° 9 del 24\03\2005 2. Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008 3. Attualmente le licenze edilizie rilasciate risultano scadute e prive di validità in quanto le opere edili autorizzate non sono state completate nel periodo di validità dei 3 anni Risultano evidenziate difformità edilizie\catastali	
Valore stimato	IMMOBILE N° 1 Valore totale - Euro 35.000,00 (trentacinquemila\00)	

Il Consulente

Arch. Massimiliano Bisso



TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare	N° 159\2017	SCHEDA N° 2
Descrizione immobile	<p>IMMOBILE N° 2 – PIANO PRIMO <i>Porzione immobile ad uso residenziale - Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) - Piano 1°, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 – Sub. 1 (Porzione) cat. A4 - Classe 3 - Vani 7 – R.C. 263,91 (il piano Primo nel suo insieme comprende porzione ex sub. 1 + porz. ex sub. 4) porzione esterna di terreno verso monte consistenza circa 7 mq. oltre al sedime attualmente demolito di un fabbricato esistente di circa 11,50 mq.-</i> Immobile posto al Piano PRIMO, così distribuito: - locale unico indiviso - Confini: - Sud\Est: tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Roma, - Nord\Est : tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza, - Sud\Ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza; - Nord\Ovest: tramite muro perimetrale verso terrapieno</p>	
Stato di possesso	L'immobile risulta come cantiere abbandonato	
Formalità che resteranno in carico all'acquirente	Non evidenziate	
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Non evidenziate in quanto estinguibili con la vendita	
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Situazione attuale da: 4. Progetto Edilizio D.I.A. N° 9 del 24\03\2005 5. Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008 6. Attualmente le licenze edilizie rilasciate risultano scadute e prive di validità in quanto le opere edili autorizzate non sono state completate nel periodo di validità dei 3 anni Risultano evidenziate difformità edilizie\catastali	
Valore stimato	IMMOBILE N° 2 Valore totale - Euro 32.000,00 (trentaduemila\00)	

Il Consulente

Arch. Massimiliano Bisso



TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare	N° 159\2017	SCHEDA N° 3
Promossa da	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
Descrizione immobile	<p>IMMOBILE N° 3 – PIANO SECONDO</p> <p>1. <i>Porzione immobile ad uso residenziale - Comune di Isola Del Cantone (GE)</i> in Via Roma civ. 20 (ex 6) - Piano 2°, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - Sub. 2, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4,5 – R.C. 168,66 e N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - Sub. 3, cat. A4 – Classe 3 - Vani 2,5 – R.C. 94,25 (Il piano Secondo nel suo insieme comprende il sub. 2 + sub. 3)</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Immobile posto al Piano SECONDO, così distribuito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - locale unico indiviso - Confini: - Sud\Est: tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Roma, - Nord\Est : tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza, - Sud\Ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza; - Nord\Ovest: tramite muro perimetrale verso area di pertinenza <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	
Stato di possesso	L'immobile risulta come cantiere abbandonato	
Formalità che resteranno in carico all'acquirente	Non evidenziate	
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Non evidenziate in quanto estinguibili con la vendita	
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	<p>Situazione attuale da:</p> <p>7. Progetto Edilizio D.I.A. N° 9 del 24\03\2005</p> <p>8. Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008</p> <p>9. Attualmente le licenze edilizie rilasciate risultano scadute e prive di validità in quanto le opere edili autorizzate non sono state completate nel periodo di validità dei 3 anni</p> <p>Risultano evidenziate difformità edilizie\catastali</p>	
Valore stimato	<p>IMMOBILE N° 3</p> <p>Valore totale – Euro 31.000,00 (trentunomila\00)</p>	

Il Consulente

Arch. Massimiliano Bisso



TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare	N° 159\2017	SCHEDA N° 4
Promossa da	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
Descrizione immobile	<p>IMMOBILE N° 3 – PIANO TERZO <i>Porzione immobile ad uso residenziale- Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) - Piano 3°, individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - Sub. 4, cat. A4 – Classe 3 - Vani 5,5 – R.C. 207,36 - Piani 1°- 3° e immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. - Fg. 29 – Map. 448 - Sub. 5, cat. A4 – Classe 3 - Vani 4 – R.C. 150,81 - Piani T-3° (il piano terzo nel suo insieme comprende porz- del sub. 4 + porz sub. 5)</i></p> <p>[REDACTED] [REDACTED] immobile posto al Piano TERZO, così distribuito: - locale unico indiviso - Confini: - Sud\Est: tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Roma, - Nord\Est : tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza, - Sud\Ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza; - Nord\Ovest: tramite muro perimetrale verso area esterna</p> <p>[REDACTED] [REDACTED]</p>	
Stato di possesso	L'immobile risulta come cantiere abbandonato	
Formalità che resteranno in carico all'acquirente	Non evidenziate	
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Non evidenziate in quanto estinguibili con la vendita	
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Situazione attuale da: 10. Progetto Edilizio D.I.A. N° 9 del 24\03\2005 11. Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008 12. Attualmente le licenze edilizie rilasciate risultano scadute e prive di validità in quanto le opere edili autorizzate non sono state completate nel periodo di validità dei 3 anni Risultano evidenziate difformità edilizie\catastali	
Valore stimato	IMMOBILE N° 4 Valore totale – Euro 31.000,00 (trentunomila\00)	

Il Consulente

Arch. Massimiliano Bisso



TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare	N° 159\2017	SCHEDA N° 5
Promossa da	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
Descrizione immobile	<p>IMMOBILE N° 3 – PIANO QUARTO SOTTOTETTO <i>Porzione immobile ad uso residenziale - Comune di Isola Del Cantone (GE) in Via Roma civ. 20 (ex 6) - Piano 4°, NON individuato catastalmente in quanto di nuova realizzazione non ancora accatastato,</i></p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>posto al Piano QUARTO SOTTOTETTO, così distribuito: - locale unico indiviso - Confini: - Sud\Est: tramite muro perimetrale con affaccio su strada Via Roma, - Nord\Est : tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza, - Sud\Ovest: tramite muro perimetrale divisorio verso altro immobile in aderenza; - Nord\Ovest: tramite muro perimetrale verso area esterna - [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	
Stato di possesso	L'immobile risulta come cantiere abbandonato	
Formalità che resteranno in carico all'acquirente	Non evidenziate	
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Non evidenziate in quanto estinguibili con la vendita	
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	<p>Situazione attuale da:</p> <p>13. Progetto Edilizio D.I.A. N° 9 del 24\03\2005 14. Variante in C.O. al precedente Progetto Edilizio D.I.A. N° 20 del 29\04\2008 15. Attualmente le licenze edilizie rilasciate risultano scadute e prive di validità in quanto le opere edili autorizzate non sono state completate nel periodo di validità dei 3 anni</p> <p>Risultano evidenziate difformità edilizie\catastali</p>	
Valore stimato	IMMOBILE N° 5 Valore totale – Euro 30.000,00 (trentamila\00)	

Il Consulente

Arch. Massimiliano Bisso

