

GEOM. AMEDEO BUCCHIERI
albo professionale n. 3433

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

Rep. 2197/15 B

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Daniele Bianchi

CURATORE:

Dott. Dante Benzi.

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE
VIA MARCONI 16H/1 – SAVIGNONE (GE)



INDICE:

1. Premesse	pag. 2
2. Breve descrizione del cespite	pag. 2
a) ubicazione	pag. 2
b) viabilità	pag. 2
c) servizi	pag. 2
3. Dati catastali	pag. 3
4. Confini	pag. 3
5. Provenienza	pag. 3
6. Stato di possesso	pag. 3
7. Formalità, vincoli ed oneri	pag. 3
a) Iscrizioni	pag. 4
b) Trascrizioni	pag. 5
8. Note di condominio	pag. 6
9. Indagine urbanistica	pag. 6
10. Regolarità urbanistica	pag. 6
11. Regolarità catastale	pag. 8
12. Descrizione del fabbricato civ. 16 H	pag. 8
13. Descrizione dell'unità immobiliare e sue pertinenze	pag. 9
14. Calcolo della superficie commerciale	pag. 10
15. Valutazione	pag. 11
16. Note particolari	pag. 12

1) Premesse

Il curatore Dott. Dante Benzi ha nominato il sottoscritto Geom. Amedeo Bucchieri, Libero Professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 3433 con studio in Genova, P.zza Brignole civ. 2/4, perito estimatore per la valutazione immobiliare del bene di proprietà del fallimento, Via Guglielmo Marconi civ. 16H/1 Savignone (GE).

2) – Breve descrizione del cespite

a) ubicazione

L'immobile civ. 16 H interno 1 di Via Guglielmo Marconi è ubicato in località Canabolzone nel Comune di Savignone, piccolo centro urbano posto nell'entroterra genovese, a nord del capoluogo ligure e al centro dei territori della Valle Scrivia. La zona circostante l'immobile si estende a monte del torrente Scriva e possiede carattere produttivo - industriale, distinta per edilizia di settore finalizzata alle attività artigianali, logistica e complementari quali commerciali, uffici e di parcheggio pertinenziale.

b) viabilità

Nelle immediate vicinanze è presente il casello autostradale di Busalla, facente parte del tracciato A7 Genova – Milano. Il centro del paese è attraversato dalla veloce strada provinciale a doppia corsia 226 Valle Scrivia che connette Busalla a Torriglia lungo la direttiva nord est. La viabilità viene valutata buona ai fini logistici e strategici della zona industriale e residenziale.

c) servizi

GEOM. AMEDEO BUCCHIERI

albo professionale n. 3433

Sono presenti collegamenti con i mezzi pubblici e le infrastrutture di base, oltre ad attività commerciali medio-piccole delle più diverse categorie merceologiche mentre non sono presenti spazi destinati al verde pubblico attrezzato; buone le possibilità di parcheggi pubblici in zona.

3) – Dati catastali

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

Appartamento:

Via Guglielmo Marconi civ. 16 H int. 1 – Savignone (GE).

Fg. 14, Mapp. 461, Sub. 11, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 3,5 Sup. cat. 90 mq

Rendita 253,06 €.

Vedere allegato lettera "A".

4) – Confini

L'immobile confina come segue:

NORD: proprietà di terzi,

SUD: distacco su strada comunale, Via Forni Antichi;

EST: proprietà di terzi,

OVEST: corte esclusiva del civ. 16H.

5) – Provenienze

L'unità immobiliare risulta in piena proprietà alla società Oregon s.n.c. di _____ in forza di atto di acquisto a rogito notaio Dea Garro Raiteri siglato a Genova in data 4 agosto 1999, rispettivamente ai numeri di repertorio e raccolta: 13557 - 3575.

Vedere allegato lettera "B".

6) – Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente libero.

7) – Formalità, vincoli ed oneri

A seguito di ispezione ipotecaria telematica presso sito dell'Agenzia delle Entrate eseguita in data 30/03/2016 si riscontra quanto segue:

Vedere allegato lettera "C".

a) iscrizioni

- **ISCRIZIONE del 24/02/2014** – registro particolare 522 – registro generale 3854.

Pubblico ufficiale:

Giudice del Tribunale di Reggio Emilia, rep. 697/2014 del 14/02/2014.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

A favore di:

_____ nato il _____ a _____ c.f. _____

Contro:

_____ - piena proprietà dell'unità negoziale, Via G. Marconi 16H/1 – Savignone (GE).

Importo totale: 13.000 €.

Vedere allegato lettera "D".

- **ISCRIZIONE del 09/04/2015** – registro particolare 1188 – registro generale 7912.

Pubblico ufficiale:

Tribunale di Roma, rep. 4347/2014 del 19/07/2014. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

A favore di:

con sede a _____, c.f. _____

Domicilio ipotecario: _____

Contro:

- piena proprietà dell'unità negoziale, Via G.

Marconi 16H/1 – Savignone (GE).

Importo totale: 25.000 €.

Vedere allegato lettera "E".

Si segnala nell'elenco delle ispezioni ipotecarie la presenza di tre iscrizioni datate 2005, 2007 e 2011 superate dalla nota cancellazione totale.

b) trascrizioni

- **TRASCRIZIONE del 15/05/2014** - registro particolare 8781 –
registro generale 11134.

Pubblico ufficiale:

Ufficio Giudiziario di Genova, rep. 4269/2014 del 18/04/2014.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di Pignoramento immobili.

- **TRASCRIZIONE del 23/09/2015** - registro particolare 17917 –
registro generale 24032.

Pubblico ufficiale:

Tribunale, rep. 2 del 25/06/2015.

Atto giudiziario – decreto ammissione concordato preventivo.

- **TRASCRIZIONE del 22/01/2016** - registro particolare 1290 –
registro generale 1724.

Pubblico ufficiale:

Tribunale di Genova sezione fallimentare, rep. 170 del 11/12/2015.

Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento.

8) – Note di Condominio

Il fabbricato civ. 16 è amministrato dallo studio Busanelli e Associati s.r.l. con sede in Via XII ottobre 2/182 Genova. Tel. 010.534041, email: condomini@gruppogestitalia.it.

Relativamente le spese condominiali in capo alla Oregon Group s.n.c. e alla sua proprietà civ. 16H/1 si segnala un debito alla data del 20/03/2016 di € 2.333,13 compreso del preventivo di spesa per la gestione ordinaria 2016 di € 707,00.

Vedere allegato lettera “F”.

9) – Indagine urbanistica

Rispetto al PUC vigente del Comune di Savignone il fabbricato è collocato in zona R10 denominata **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE CANALBOLZONE**, così definita:

“Zona destinata prevalentemente a funzioni produttive di nuovo impianto, fatte salve limitate zone già parzialmente edificate conservate alla funzione residenziale.”

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente prevedono limitati incrementi volumetrici coerenti con il linguaggio proprio dell’edificio, ristrutturazioni totali con prescrizione all’eliminazione di superfetazioni incongrue. Entrambe le opere sono vincolate al mantenimento della categoria tipologica della costruzione.

Non sussistono vincoli paesistico ambientali, monumentali e idrogeologici.

Vedere allegato lettera "G".

10)– Regolarità urbanistica

Dalla documentazione fino ad oggi reperita presso i competenti uffici tecnici si evince quanto segue:

- in data 03/08/1989 venne rilasciata dal Comune di Savignone concessione edilizia n. 1590/89 alla costruzione di capannoni industriali, a seguito di domanda del Sig. _____ e del progetto tecnico a firma Ing. _____

Vedere allegato lettera "H".

- in data 02/11/1991 venne sottoposta al Comune di Savignone istanza di variante alla concessione sopra citata per modifica di opere interne e copertura del capannone. Si precisa che tale istanza non risulta approvata dall'amministrazione comunale.

Vedere allegato lettera "I".

- In data 11/02/1994 venne concessa agibilità n. 644/94. Detto provvedimento non conferisce autorizzazione alla precedente variante.

Vedere allegato lettera "J".

Si nota limitatamente a quanto visionato, (immobile oggetto di perizia ed esterno del fabbricato), che lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati del progetto di variante. Tale incongruenza con il progetto autorizzato nella concessione originaria n. 1590/89, pone l'edificio e quindi l'immobile civ. 16H/1 in stato di irregolarità edilizia.

A seguito di verifica della situazione in essere con il responsabile dell'area tecnica del Comune di Savignone, Geom. Carlo Valente si

riportano di seguito le pratiche necessarie al raggiungimento di un provvedimento di regolarizzazione.

1. accertamento di conformità

ai sensi dell'art. 49 L.R. n.16/2008, salvo rispondenza all'art. 47 comma 2.

2. nuovo certificato di agibilità

ai sensi dell'art. 37 L.R. n.16/2008.

L'ottenimento della regolarizzazione edilizia è vincolata alla richiesta di istanza condominiale prodotta da un tecnico abilitato. Il costo per la redazione della stessa è stimabile in € 2.000 esclusi diritti di segreteria comunali pari a € 120,00, salvo rispondenza ai già citati artt. 47 e 49 L.R. 16/08. Il costo di acquisizione di agibilità è demandata alle diverse figure tecniche necessarie al procedimento. La spesa spettante alla proprietà Oregon Group s.r.l. sarà calcolata in riferimento alla quota millesimale di proprietà generale attualmente di 50 su 1000 mm.

11)– Regolarità catastale

La planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate e depositata nell'anno 1996 a seguito di frazionamento dall'intera proprietà, corrisponde agli elaborati tecnici autorizzati con provvedimento Comunale n.1590 del 1989 ma non allo stato dei luoghi. Inoltre l'attuale categoria catastale A3, (abitazione di tipo economico), non risulta idonea alla presente destinazione d'uso dell'immobile, avente chiaro carattere di laboratorio/ufficio e privo di impianto cucina. Tali irregolarità possono limitare la commerciabilità del bene.

Vedere allegato lettera "K".

12)– Descrizione del fabbricato civ. 16 H

Il fabbricato edificato nei primi anni novanta si sviluppa per due piani fuori terra a destinazione laboratorio industriale, magazzini e uffici. E' composto da struttura portante prefabbricata in cemento armato, copertura a doppia pendenza con pannelli nervati sormontata da pannelli fotovoltaici, tamponamenti in pannelli anch'essi prefabbricati in calcestruzzo intonacato senza decori e finiture. Alcune pareti sono concluse da blocchi forati di cls alleggerito senza intonaco. Le bucaure sono del tipo a nastro con serramenti in alluminio. Il complesso si trova in buono stato di manutenzione.

13)– Descrizione dell'unità immobiliare e sue pertinenze

L'unità immobiliare distinta con l'interno 1, si estende su due piani complessivi con accesso esterno indipendente posto al piano primo da corte esclusiva.

E' composta dai seguenti vani:

- ingresso/vano scale;
- laboratorio/ufficio;
- bagno;
- corte esclusiva.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, le pareti ultimate in tinta, gli infissi interni sono in legno, le finestre in pvc doppio vetro, assenti gli scuri esterni. Il locale è interamente controsoffittato alle altezze di m 2,70 e 2,90. Si nota che le due pareti perimetrali poste a nord e ovest sono tamponate internamente da pareti in cartongesso.

Nell'appartamento sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianto idrico di adduzione scarico;
- elettrico sottotraccia;
- telefonico;
- antenna tv centralizzata;
- videocitofono;
- produzione acqua calda autonoma.

Risulta installato impianto di condizionamento canalizzato nel controsoffitto, utile al riscaldamento/raffrescamento degli ambienti mediante pompa di calore. Presenti le bocchette di mandata e le griglie di ripresa dell'aria a soffitto, oltre a termostato collocato su parete interna. Si precisa però che alla data del sopralluogo, 17/03/2016, era assente l'unità di condizionamento. Si attesta uno stato di conservazione scarso, riscontrate situazioni di dismissioni tali da necessitare opere atte al recupero impiantistico generale oltre al rinnovo del locale igienico sanitario.

14)– Calcolo della superficie commerciale

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo il metodo del SEL (superficie esterna lorda):

“Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Sono inclusi: lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature

contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi". Cit. Linee Guide Abi 2016.

Per una più corretta valutazione dell'intero complesso immobiliare, saranno applicate alle superfici esterne lorde, i relativi rapporti mercantili, definiti come il rapporto tra il prezzo unitario delle superfici secondarie e il prezzo unitario delle superfici principali.

DESTINAZIONE	SEL	RAPP. MERCANTILI	SUP.COMM.
Laboratorio	96,00 mq	1,00	96,00 mq
<u>Corte esclusiva</u>	<u>52,00 mq</u>	<u>0,10</u>	<u>5,20 mq</u>
TOTALE	148,00 mq		101,20 mq

15)– Valutazione

Per la valutazione si ritiene opportuno stimare l'immobile nella destinazione d'uso laboratorio, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate durante il sopralluogo, considerando la frequenza di immobili simili maggiormente presenti nella zona collocati in strutture di tipo industriale e tenendo conto del più conveniente e miglior uso possibile.

Si utilizza il criterio comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento:

Prima valutazione:

in base ai valori di mercato presenti attualmente nella zona relativa a fabbricati ad uso produttivo:

101,20 mq x 460,00 €/mq = 46.552,00 €.

Seconda valutazione:

GEOM. AMEDEO BUCCHIERI

albo professionale n. 3433

valori €/mq dettati dall'OMI - Agenzia delle Entrate per l'anno 2015

secondo semestre, destinazione laboratori:

101,20 mq x 590,00 €/mq = 59.708,00 €.

Vedere allegato lettera "L".

Mediando i due valori sopra ottenuti avremo:

€ (46.552,00 + 59.708,00) / 2 = 53.130,00 €

Valore di mercato: 53.130,00 €

Un coefficiente riduttivo, calcolato dallo scrivente nella percentuale del 15% viene assegnato a seguito delle condizioni di vendita forzata, considerando un impedito compimento del processo di marketing. Ne consegue:

53.130,00 € x 15% = 7.969,50 €

53.130,00 € - 7.969,50 € = 45.160,50 €

Valore di vendita forzata: 45.160,50 €

Arrotondando a

45.000,00 € (euro quarantacinquemila/00).

16)– Note particolari

In considerazione di un'immediata vendita lo scrivente ritiene opportuno segnalare l'ottenimento preventivo dei seguenti documenti:

- La conformità urbanistica dell'unità immobiliare;
- L'avvenuto rilascio del decreto di agibilità;
- La regolarizzazione catastale;
- Attestazione di prestazione energetica, APE.

---OOO---

Ritenendo di aver esaurientemente adempiuto al gradito incarico

GEOM. AMEDEO BUCCHIERI

albo professionale n. 3433

conferitogli, lo scrivente, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito, in fede si sottoscrive.

Genova li, 26 aprile 2016

Geom. Amedeo Bucchieri



ALLEGATI:

- A. Visura catastale storica;
- B. Atto di provenienza;
- C. Elenco ispezione ipotecaria;
- D. Iscrizione ipotecaria Tribunale di Reggio Emilia;
- E. Iscrizione ipotecaria Tribunale di Roma;
- F. Consuntivo Amministrazione di Condominio;
- G. Cartografia e normativa PUC Savignone;
- H. Concessione edilizia e progetto anno 1989;
- I. Istanza di variante e progetto anno 1991;
- J. Agibilità anno 1994;
- K. Planimetria catastale;
- L. Estratto Osservatorio immobiliare;
- M. Rilievo fotografico.



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

allegato A

Data: 17/03/2016 - Ora: 09.57.28 Segue

Visura n.: T72199 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2016

Dati della richiesta	Comune di SAVIGNONE (Codice: 1475)
Catasto Fabbricati	Provincia di GENOVA Foglio: 14 Particella: 461 Sub.: 11

INTESTATO

1	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	461	11			A/3	1	3,5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte**: 85 m ²	Euro 253,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA GUGLIELMO MARCONI n. 16H piano: 2;												
Notifica												
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												
Annotazioni												
Partita 1001736 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	461	11			A/3	1	3,5 vani		Euro 253,06 L. 490.000	FRAZIONAMENTO del 19/05/1997 n. S00216.1/1997 in atti dal 19/05/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI
Indirizzo												
, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 16H piano: 2;												
Notifica												
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												
Annotazioni												
Partita 1001736 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 27/03/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2003 Voltura n. 236432.1/2003 in atti dal 31/07/2003 (protocollo n. 258230) Repertorio n.: 93592 Rogante: NOT BAILO Sede: NOVI LIGURE Registrazione: PU Sede: NOVI LIGURE n. 552 del 16/04/2003 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA`		



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2016

Data: 17/03/2016 - Ora: 09.57.28 Segue

Visura n.: T72199 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 04/08/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1					(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 27/03/2003
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1999 Voltura n. 19154.1/1999 in atti dal 13/09/1999 Repertorio n.: 13557 Rogante: GARRO RAITERI GIAN Sede: GENOVA					
Registrazione: COMPRAVENDITA					

Situazione degli intestati dal 19/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1					(1) Proprietà fino al 04/08/1999
DATI DERIVANTI DA					
FRAZIONAMENTO del 19/05/1997 n. S00216.1/1997 in atti dal 19/05/1997 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		14	461	8			C/3	U	322 m ²	Catastale	Euro 232.82 L. 450.800
Indirizzo: VIA G. MARCONI n. 16H piano: 1;											
Notifica: -											
Partita: 1001736 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		14	461	8			C/3	U	322 m ²	Catastale	L. 547.400
Indirizzo: , VIA G. MARCONI n. 16H piano: 1;											
Notifica: -											
Partita: 1001736 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		14	461	8			C/3	U	322 m ²	Catastale	L. 547.400
Indirizzo: , VIA G. MARCONI n. 16H piano: 1;											
CLASSAMENTO del 02/04/1992 n. 899.1/1992 in atti dal 20/04/1995											



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/03/2016

Data: 17/03/2016 - Ora: 09.57.28 Fine

Visura n.: T72199 Pag: 3

Notifica	-	Partita	1001107	Mod.58	-
Annotazioni	dati in notifica				

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	14	461	8	Cens.	Zona				Catastale		COSTITUZIONE del 02/04/1992 n. 899.1/1992 in atti dal 03/04/1992 CON RIS.1 MANCANO PASSAGGI/VOLTURE INTERMEDIE DICHIARAZIONI DI N. A. DA VERIFICARE
Indirizzo	, VIA G. MARCONI n. 16H piano: 1;											
Notifica	-	Partita	1001107	Mod.58								

Situazione degli intestati dal 12/05/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà` fino al 19/05/1997
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/1992 Voltura n. 15087/1992 in atti dal 24/04/1995 Repertorio n.: 7989 Rogante: NOT. ANSALDO Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n: 5866 del 01/06/1992 DIVISIONE		

Situazione degli intestati dal 02/04/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà` per 1/2 fino al 12/05/1992
2			(1) Proprietà` per 1/2 fino al 12/05/1992
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 02/04/1992 n. 899.1/1992 in atti dal 03/04/1992 Registrazione: CON RIS.1 MANCANO PASSAGGI/VOLTURE INTERMEDIE DICHIARAZIONI DI N. A. DA VERIFICARE		

Unità immobiliari n. 1

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).

Raiteri

Numero 13557 di Repertorio

Numero 3575 di Raccolta

VENDITA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantanove ed il giorno quattro del mese di Agosto, in Genova Via Cassa di Risparmio civico numero quindici, nei locali della "BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA".

Innanzi a me Giancarla Dea GARRO RAITERI Notaro in Genova iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, senza l'assistenza dei testi per avervi d'accordo rinunciato con il mio consenso,

sono comparsi i signori:

per una parte:

- nato a il
residente a
, il quale dichiara di agire ed interviene nel presente atto nella qualità di Liquidatore e Legale Rappresentante della Società

con sede in
del capitale sociale di Lire 20.000.000, iscritta al Registro Imprese di Genova al N. , Codice Fiscale , il quale dichiara di essere munito dei poteri a quanto infra;

per l'altra parte:

- nato a il
, domiciliato a

- nato a il
domiciliato a

i quali dichiarano di agire ed intervengono nel presente atto nella qualità di Unici Soci Amministratori e legali rappresentanti della Società "OREGON S.N.C.

con sede in Savignone Via Marconi 16 H, del capitale sociale di Lire 8.850.000, iscritta al Registro delle Imprese di Genova al N.60494, Codice Fiscale 03466060104, i quali dichiarano di essere muniti dei poteri a quanto infra in forza dei Patti Sociali.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaro sono certa, convengono e stipulano quanto segue:

1) La Società

in persona di cui sopra, vende, con tutte le garanzie di legge, ivi compresa la garanzia per l'evizione, alla Società "OREGON S.N.C. di , che, come soprappresentata, acquista il sottodescritto immobile sito in Comune di Savignone località Canalbolzone, e precisamente:



- locale ad uso ufficio sito in via Guglielmo Marconi civico numero 16 (sedici) H, interno 1 (uno), posto al piano secondo, della superficie di circa metri quadrati 82, a cui si accede tramite scala interna dipartentesi da corte annessa al suddetto locale e compresa nella vendita e che ha accesso, tramite scala alla strada comunale;

il suddetto locale si compone di un vano e servizi ed è ad esso annessa la detta corte sita sul lato sud; il locale confina: su tre lati, mediante muri perimetrali con distacco, sul quarto lato, con corte di proprietà di terzi;

la corte confina: con corte di proprietà del civico 16 H, con scala di accesso al locale suddescritto, con Mappale 461 sub.9 e con strada comunale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Savignone alla partita 1001736, foglio 14, mappale numero 461, sub. 11, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, RCL. 490.000.

La parte venditrice dichiara che il suddetto immobile deriva dal frazionamento del Mappale 461 sub. 8 del Foglio 14, presentato all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova in data 19 Maggio 1997 Prot.N.216.

A' sensi dell'articolo 12 della Legge 13 Maggio 1988 N. 154 le parti dichiarano di volersi avvalere della disposizione di detta legge che consente di richiedere la determinazione della rendita catastale, riservandosi di presentare la relativa istanza in sede di voltura del presente atto.

2) La Società

, come sopra rappresentata, in merito all'immobile in oggetto, fatto espresso riferimento alla Legge 28 Febbraio 1985 n.47, sue successive modifiche ed integrazioni, dichiara e garantisce che per la costruzione dell'edificio compendiante i locali oggetto del presente atto è stata rilasciata dal Sindaco di Savignone concessione edilizia in data 3 Agosto 1989 N.1590/89 e successiva concessione edilizia per voltura in data 5 Agosto 1991 N.3190/91 e che il suddescritto immobile è stato costruito in conformità delle suddette concessioni e che non si è incorso nei provvedimenti sanzionatori previsti dall'art.41 della detta Legge 28 Febbraio 1985 N.47; la parte venditrice dichiara altresì che il suddescritto immobile è stato dichiarato agibile con provvedimento del Sindaco di Savignone in data 11 Febbraio 1994 N.644.

3) L'immobile sopradescritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, quote di comproprietà condominiali, nulla escluso o riservato a favore della parte venditrice.

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare e si obbliga per sé ed aventi causa ad osservare e a far osservare il Regolamento di Condominio e le annesse tabelle millesimali



depositato presso l'Associazione dei proprietari di Fabbricati della Provincia di Genova.

4) Le parti si danno reciprocamente atto:

- che il terreno su cui insiste quanto compravenduto è gravato da servitù passiva per l'eventuale passaggio di cavi, tubazioni interrato e non, e di tutto quanto necessario per il normale svolgimento delle attività che si verranno ad inseguire nel complesso immobiliare;

- che alla fossa biologica condominiale è stato autorizzato l'allaccio da parte del civico 16 A, che è al di fuori del condominio in oggetto, e quindi i proprietari del civico 16 A dovranno partecipare alle relative spese di manutenzione.

5) La parte venditrice dichiara e garantisce che l'immobile venduto con quest'atto:

a) è di sua assoluta ed esclusiva proprietà per aver edificato in conformità alle concessioni edilizie succitate l'edificio di cui fa parte il suddescritto immobile su terreno acquistato in comproprietà e parti uguali dalla Signora

nata a il e dalla qui com-

parsa Società con

sede in con atto autentificato dal Notaro Edmondo Ansaldo di Genova in data 4 Dicembre 1989, registrato a Genova Atti Privati il 22 Dicembre 1989 al N.3825 e trascritto a Genova il 3 Gennaio 1990 ai Numeri 242/200, dal Signor

nato a il , al quale l'immobile

in oggetto era pervenuto anteriormente al ventennio;

successivo atto di divisione a rogito Notaro Edmondo Ansaldo di Genova in data 12 Maggio 1992, registrato a Genova il 1 Giugno 1992 al N.5866, trascritto a Genova il 9 Giugno 1992 Reg.Part.N.11951 e 11952 per delle servitù di passo, con cui la Signora e la Società

si assegnavano in proprietà esclusiva i beni costituenti il suddescritto edificio;

b) è franco e libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, diritti reali a favore di terzi, debiti, liti, diritti di prelazione, tasse arretrate, che comunque se ancora dovute si intendono restare a suo esclusivo carico.

La parte venditrice dichiara altresì di essere al corrente nel pagamento di qualsiasi onere condominiale, sia di ordinaria sia di straordinaria amministrazione, deliberato o comunque dovuto e di qualunque imposta, tassa e tributo afferente a quanto in oggetto, impegnandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva al presente atto.

6) Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è convenuto in Lire 55.000.000 (cinquantacinquemilioni), quale importo la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, cui rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo, rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della pre-



sente vendita, manlevando il Conservatore dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova da ogni responsabilità al riguardo.

7) Effetti economici attivi e passivi della presente vendita hanno decorrenza da oggi.

8) Spese ed imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente, a carico della parte venditrice l'imposta sull'incremento di valore degli immobili, come per legge.

La Società venditrice, in persona di cui sopra consegna a me Notaro la denuncia IN.V.I.M. compilata in ogni sua parte e manleva me Notaro da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

La Società venditrice dichiara che la presente vendita è soggetta ad Imposta sul valore Aggiunto e consegna alla parte acquirente la relativa fattura.

A' sensi e per gli effetti di cui all'Articolo 3 Comma 13-ter della Legge 26 Giugno 1990 N.165, e degli articoli 4 e 26 della Legge 4 Gennaio 1968 n°15, previa ammonizione circa la responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace o reticente il Signor _____ quale legale rappresentante della Società venditrice, dichiara sotto la propria personale responsabilità che il reddito fondiario dell'immobile oggetto di vendita è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

Richiesto io Notaro ho ricevuto il presente atto che ho letto ai componenti che lo approvano e lo confermano e con me Notaro lo sottoscrivono.

Occupa sette facciate e quanto fin qui dell'ottava di tre fogli scritti da persona di mia fiducia e da me Notaro.

nella qualità

nella qualità

nella qualità

Giancarla Dea Garro Raiteri Notaro

=====
Copia conforme all'originale firmato a' sensi di legge composta di numero un foglio.

Genova, 31 Agosto 1999

Registrato a Genova

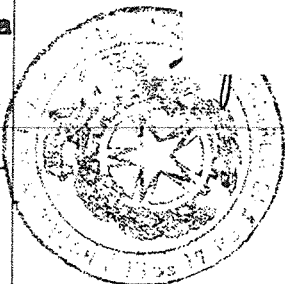
6 Agosto 1999

✓ 10039

re 750.000

ascr 250.000

NVIM _____



Ispesione telematica

Ispesione n. T62859 del 30/03/2016

per immobile

Richiedente BCCMDA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVIGNONE (GE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 14 - Particella 461 - Subalterno 11

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/05/1990 al 29/03/2016

Elenco immobili

Comune di SAVIGNONE (GE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00461 Subalterno 0011

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 05/08/1999 - Registro Particolare 15900 Registro Generale 23665
Pubblico ufficiale GARRO RAITERI GIANCARLA DEA Repertorio 13557 del 04/08/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 23/04/2003 - Registro Particolare 9196 Registro Generale 14789
Pubblico ufficiale BAILO GIANLUIGI Repertorio 93592/13446 del 27/03/2003
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 31/10/2005 - Registro Particolare 13568 Registro Generale 59789
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 168997/48 del 27/10/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3601 del 09/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 10/07/2007 - Registro Particolare 8820 Registro Generale 29901
Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 147696/48 del 03/07/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7227 del 02/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ispezione telematica

Ispezione n. T62859 del 30/03/2016

per immobile

Richiedente BCCMDA

-
5. ISCRIZIONE del 22/02/2011 - Registro Particolare 1012 Registro Generale 5750
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 371/2011 del 27/01/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

 6. ISCRIZIONE del 24/03/2011 - Registro Particolare 1753 Registro Generale 10139
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 371/2011 del 27/01/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 593 del 22/02/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

 7. ISCRIZIONE del 24/02/2014 - Registro Particolare 522 Registro Generale 3854
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 697/2014 del 14/02/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

 8. TRASCRIZIONE del 15/05/2014 - Registro Particolare 8781 Registro Generale 11134
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI GENOVA Repertorio 4269/2014 del 18/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

 9. ISCRIZIONE del 09/04/2015 - Registro Particolare 1188 Registro Generale 7912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4347 del 19/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

 10. TRASCRIZIONE del 23/09/2015 - Registro Particolare 17917 Registro Generale 24032
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2 del 25/06/2015
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

 11. TRASCRIZIONE del 22/01/2016 - Registro Particolare 1290 Registro Generale 1724
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio 170 del 11/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T 124783 del 30/03/2016

Inizio ispezione 30/03/2016 11:48:59

Richiedente BCCMDA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3854

Registro particolare n. 522

Presentazione n. 25 del 24/02/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 14/02/2014

Numero di repertorio 697/2014

Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Codice fiscale 80012910354

Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 12.388,43

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi € 611,57

Spese -

Totale € 13.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. MARCO BIGLIARDI

Indirizzo VIA GIRONDOLA 10 - 42025 CAVRIAGO (RE)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I475 - SAVIGNONE (GE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14

Particella 461

Subalterno 11

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 3,5 vani

ECONOMICO

Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI

N. civico -

Piano 2

Ispezione telematica

n. T 124783 del 30/03/2016

Inizio ispezione 30/03/2016 11:48:59

Richiedente BCCMDA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3854

Registro particolare n. 522

Presentazione n. 25 del 24/02/2014

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Sesso Nato il

a

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

Richiedente BCCMDA

n. T 126641 del 30/03/2016
Inizio ispezione 30/03/2016 11:51:35
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7912
Registro particolare n. 1188

Presentazione n. 2 del 09/04/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/07/2014
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 4347
Codice fiscale 80255370589

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 22.763,51
Interessi -

Tasso interesse annuo -
Spese -

Tasso interesse semestrale -
Totale € 25.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente UNICREDIT LEASING SPA C/O AVV.
MARCELLO FREDIANI

Indirizzo VIA ANTONIO GALLONIO 18 ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I475 - SAVIGNONE (GE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 461 Subalterno 11
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3,5 vani

Indirizzo VIA G. MARCONI N. civico 16 H/1

Ispezione telematica

Richiedente BCCMDA

n. T 126641 del 30/03/2016

Inizio ispezione 30/03/2016 11:51:35

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7912

Registro particolare n. 1188

Presentazione n. 2 del 09/04/2015

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

AI FINI DELLA PRESENTE ISCRIZIONE

LA LOCALE FILIALE DI
ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE.

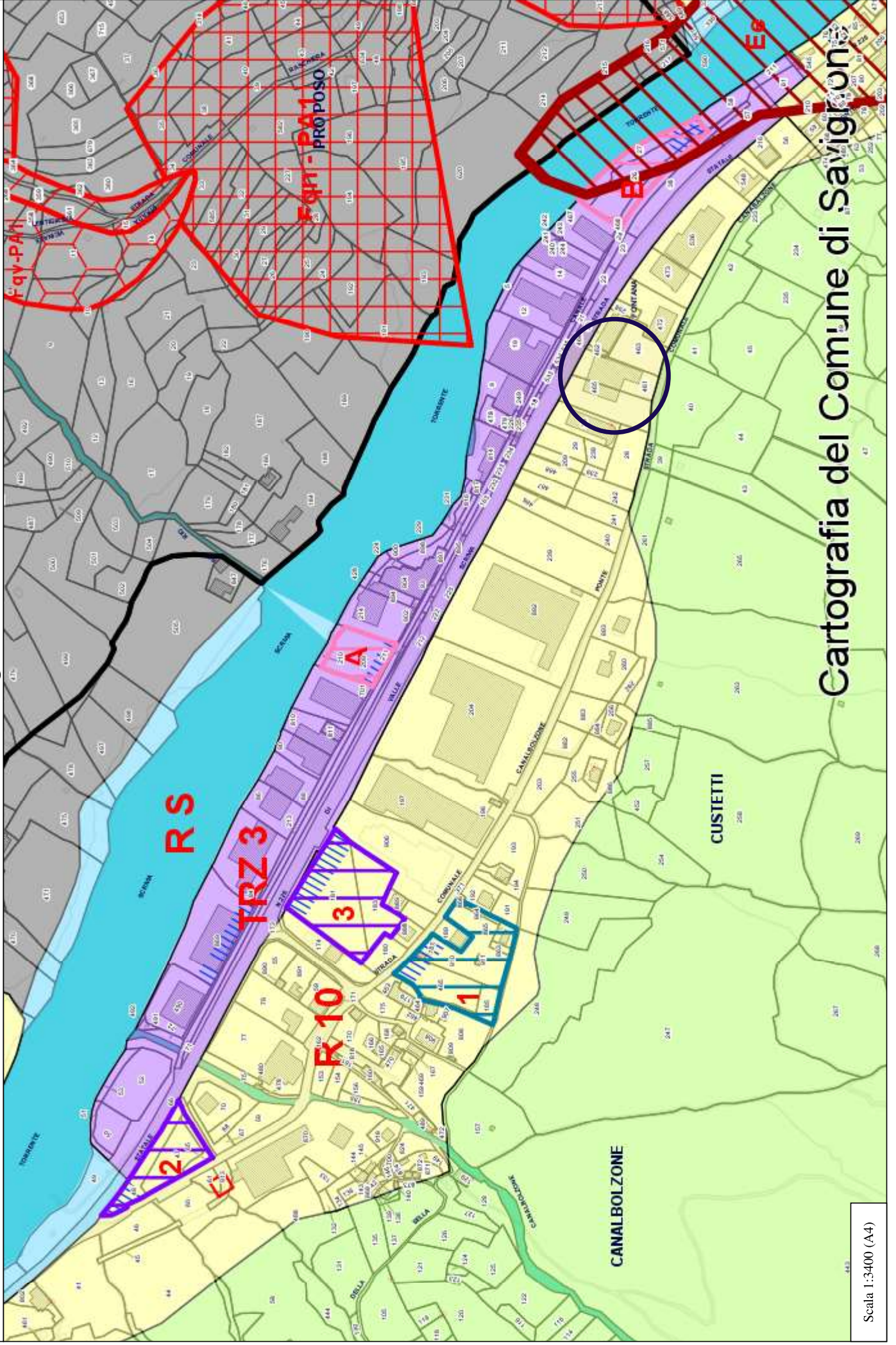
E PER ESSA LA SUA MANDATARIA
ELEGGE DOMICILIO IN PRESSO
SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IPOTECATO COSTITUITO DA UNA

CONDOMINIO MARCONI 16 – CODICE FISCALE 94110930107
PREVENTIVO SPESE S.C. GESTIONE ORDINARIA 2016 DAL 1 GENNAIO 2016 AL 31 DICEMBRE
2016.

UNITA' IMMOBILIARI	Saldo dare	1° rata	Da versare 20-03-2016	Totale Euro
16C	4.651,06	1.407,00	6.058,06	1.407,00
16D	4.651,06	1.407,00	6.058,06	1.407,00
16E	2.250,53	883,00	3.133,53	883,00
16F	2.251,53	882,00	3.133,53	882,00
16A	11.265,85	2.457,00	13.722,85	2.457,00
16B	7.804,21	1.757,00	9.561,21	1.757,00
16H	1.626,13	707,00	2.333,13	707,00
16	0,00			0,00
Totale generale	34.500,37	9.500	44.000,37	9.500

Genova, 8 marzo 2016.

BUSANELLI & ASSOCIATI



UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO RIQUALIFICAZIONE	R10
DENOMINAZIONE: CANALBOLZONE	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 18

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

Stretto ambito allungato in direzione SE-NW facente parte della piana di sinistra dello Scrivia, limitato verso valle dalla s.s. 226, ed avente come centrale il vecchio tracciato di fondovalle, disposto trasversalmente in lieve declivio dal piede collinare verso sud-ovest .

Geologiche

Presenza di zone così definite

A2 modesti condizionamenti se non per interventi che comportino media o particolare incidenza sull'attuale assetto.

B1 aree aventi caratteristiche che possono comportare problematiche geologico tecniche di modica entità. Condizionamenti superabili attraverso interventi di ridotta difficoltà ed onerosità.

Insediative

L'ambito risulta totalmente occupato da un sistema insediato attestato longitudinalmente sugli assi di percorrenza che si congiungono verso monte di fronte alla loc. Ponte e verso valle alla conclusione dell'asta di Canalbolzone.

L'asse più interno, costituisce la matrice originaria dell'insediamento, avente chiara funzione agricola, e presenta un sistema lineare articolato sull'impianto della partizione fondiaria rurale verso monte, con un nucleo più consistente nel suo terminale verso nord-ovest entro cui residuano alcuni edifici abitativi ormai inglobati in un tessuto edificato a lotti, più recente.

La formazione del tracciato della statale al centro della piana ha radicalmente ridotto l'importanza dell'asse primario, conducendo, quanto meno nella porzione del «rettilineo» ad un progressivo intasamento delle «piane» disponibili con una serie di fabbricati «produttivi», in genere di qualità formale mediocre, destinati in larga parte ad attività di commercializzazione.

Il tessuto che ne è derivato denuncia l'assenza di un disegno governato.

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

L'impianto manifesta apertamente la trasformazione intervenuta con la conservazione dei caratteri insediativi originali limitata al lato verso monte del vecchio tracciato stradale mentre dal lato opposto, compreso tra i due tracciati sono oggi presenti una serie di attività, prevalentemente commerciali specializzate o di deposito, fortemente caratterizzate, che oggi costituiscono l'immagine connotante dell'ambito.

L'immagine che ne deriva è più quella di una periferia urbana che quella di un ambito vallivo organizzato, con forti disarmonie nel tessuto (disallineamenti, caratteri compositivi dell'edificato).

funzioni attuali e utilizzo:

Nella porzione centrale del sistema risulta certamente dominante la funzione produttiva/commerciale, mentre gli insediamenti posti a monte del vecchio tracciato carrabile , nell'immediato piede collinare conservano una netta prevalente funzione residenziale.

Dotazioni esistenti per servizi e infrastrutture: (computabili standard D.M. 2/4/68 n°1444)

Parcheggi Pubblici	-- Mq
Totale servizi	-- Mq

Problematiche più significative:

funzionali :

modesto livello di efficienza sulla percorrenza dell'asse della SS 226 in relazione alla molteplicità delle immissioni dirette dalle aziende che la fiancheggiano.
Scarso calibro della vecchia arteria stradale interna.

ambientali :

bassa qualità del sistema insediato, caratterizzato da occasionalità di sistemazioni e di tipologie edificate.
Modesto livello di riconoscibilità formale degli impianti edificati e delle aree scoperte. Assenza di riferimenti visuali significativi.

VINCOLI

corsi d'acqua:

L.R. 9/93 fiume Scrivia - Piano di Bacino
rio Canalbolzone
rio Sella

paesistico-ambientali (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85)

no

tutela monumenti (L. 1089/39):

no

vincolo idrogeologico (L. 22/84) :

no

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTCP:

assetto insediativo:

ID MO-A (Insediamento diffuso modificabilità di tipo A)

assetto geomorfologico:

MO-B

assetto vegetazionale:

COL-ISS

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Zona destinata prevalentemente a funzioni produttive di nuovo impianto, fatte salve limitate zone già parzialmente edificate conservate alla funzione residenziale.

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

Riqualificazione complessiva del sistema a monte del “rettilineo” con completamento del sistema a dominante produttiva e commerciale esistente.

Integrazione del sistema residenziale lungo la vecchia strada con intervento puntuale, recupero spazi di servizi coltivi nel settore dei parcheggi.

settori:

(rif. planimetria)

All'interno del sub-ambito sono individuati n°3 settori all'interno con specifiche caratteristiche.

funzione caratterizzante:

complessiva per il sub sub-ambito : residenziale nella porzione a monte della vecchia strada e commerciale/produttivo tra le due strade di fondovalle.

per il settore : n°1 - residenziale

per i settori n°2 e 3 - produttivo

disposizioni specifiche

per tutte le superfici escluse dai settori:

riqualificazione degli edifici abitativi o con altre funzioni presenti, miglioramento della qualità degli accessi e degli spazi di pertinenza, in particolare relativamente alla sistemazione delle aree di sosta private, in assenza di incremento del carico urbanistico. Miglioramento delle prestazioni della viabilità pubblica e del sistema complessivo dei servizi.

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER SETTORE

nel settore 1:

Modesto completamento abitativo;

Indice di fabbricabilità fondiario : = 0,25 mc/mq

titolo abilitativo : diretto con convenzione ai fini della fornitura di superfici di parcheggio pubblico lungo la viabilità esistente

parametri : altezza massima m. 7 (due piani fuori terra)

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 4

distanza tra le costruzioni m. 8

nei settore 2 e 3:

Nuova edificazione fabbricati produttivi

Rapporto di copertura massimo ammesso = 1/3

titolo abilitativo : diretto con convenzione ai fini della fornitura di superfici di parcheggio pubblico lungo la viabilità esistente, o miglioramenti del sistema dell'arredo urbano

parametri : altezza massima m. 8

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 5

distanza tra le costruzioni m. 10

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

(computabili negli standard D.M. 2/4/68 n°1444)

a livello di ambito:

<u>esistenti confermati:</u>	0 Mq.
<u>previsione:</u> parcheggi	1.740 Mq
<hr/>	
<u>Totale generale:</u>	1.740 Mq.

DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

valutato in vani per il sistema residenziale

stimato in utenti per le altre attività (produzione, commercio, turismo, servizi)

sistema residenziale	incremento di 9 vani in corrispondenza del sett. 1
sistema att. economiche	completamenti con un carico aggiuntivo stimato in 40 utenti

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, volto a garantire la permanenza e, ove possibile, la riqualificazione delle singole componenti edificate, e sulla nuova edificazione puntuale che dovrà conformarsi alle tipologie ammesse, sia ove essa attiene a funzioni residenziali che a localizzazione di funzioni produttive.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

Con obbligo di osservanza delle disposizioni sulla tipologia e sui linguaggi ammessi
Tipo CV per quanto riguarda il settore a dominante abitativa

Tipologia produttiva per i due settori destinati a tale funzione di nuovo impianto.

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Ammessi anche se comportanti limitati incrementi volumetrici in termini coerenti con il linguaggio proprio dell'edificio oggetto di intervento.

Ove la ristrutturazione coinvolga l'intero edificio è prescritta l'eliminazione di superfetazioni o componenti incongrue, anche con ricomposizione delle volumetrie presenti.

E' in ogni caso prescritta l'osservanza dei caratteri tipologici e linguistici architettonici disposti nella disciplina paesistica con la specificazione che in nessun caso l'intervento dovrà produrre modificazioni della categoria tipologica della costruzione.

Disciplina sulle aree Scoperte

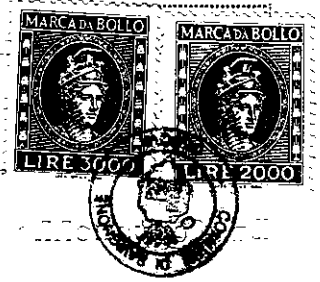
La permanenza di condizioni rurali costituisce obiettivo della D.P. .

In via di indirizzo è da ammettersi la formazione di volumi interrati da realizzarsi nell'assoluto rispetto della vegetazione di pregio esistente e prevedenti un'adeguata ricomposizione formale dei siti interessati.

Gli interventi sulla viabilità sia per quanto riguarda le pavimentazioni che gli elementi arredo dovranno essere realizzati in conformità alla tradizione dell'ambito e con l'impiego di materiali ad esso congruenti nel rispetto delle tipologie locali tradizionali.

COMUNE DI SAVIGNONE

PROVINCIA DI GENOVA



CONCESSIONE EDILIZIA

(legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig.

intesa ad ottenere la concessione edilizia per ⁽¹⁾ **Costruzione di capannoni industriali**
in località Canabolzone Via G. Marconiin questo Comune, al mapp. n. **32-34-33**, foglio n. **14** in Via **G. Marconi**
31

Esaminati i disegni del progetto, allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia;

Sentita la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Visto l'art. 9, comma della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la convenzione in data approvata dal Consiglio Comunale;

Visto il versamento degli oneri di urbanizzazione di lire 9.065.220
+2.397.093 come rata unica

Rilascia la

CONCESSIONE EDILIZIA

al Sig.
per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito del visto di questo Ufficio Tecnico, progetto di cui si rende un esemplare.

La presente concessione è rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi.

Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione da rilasciarsi dal Sindaco.

I lavori dovranno avere inizio entro **dodici mesi** dalla data della presente concessione e dovranno essere ultimati entro **due anni** (art. 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10).

Per quanto non è esplicitamente citato nella presente concessione, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il concessionario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

Il colore dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale

Calcolo delle strutture in C.A.

Accesso A.N.A.S. autorizzato

La fontanella deve rimanere di uso pubblico

Comune di Savignone

Il sottoscritto

.....

.....

.....

.....

.....

La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Comunale per i controlli del caso.

Li, 3/8/1989



IL SINDACO

AVVERTENZE - Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica il concessionario deve richiedere all'Ufficio Comunale il preventivo nulla osta.

A cura del concessionario o da parte del costruttore delegato, non appena ultimata la struttura e la copertura dell'edificio, deve essere richiesta la visita da parte del competente Ufficio Comunale.

Ove si tratti di case per uso di abitazione di nuova costruzione o ridotte tali, i concessionari sono in obbligo di domandare al Sindaco, a lavori ultimati, il permesso di abitabilità.

RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale attesto di avere oggi notificato la presente concessione al Sig.

..... consegnandola a **mani**

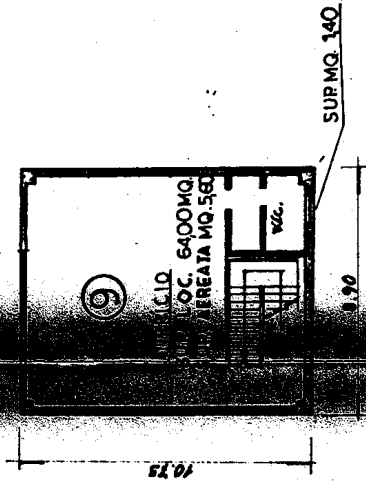
nella sua abituale dimora in **nella casa Comunale**

Savignone, il 18/8/1989

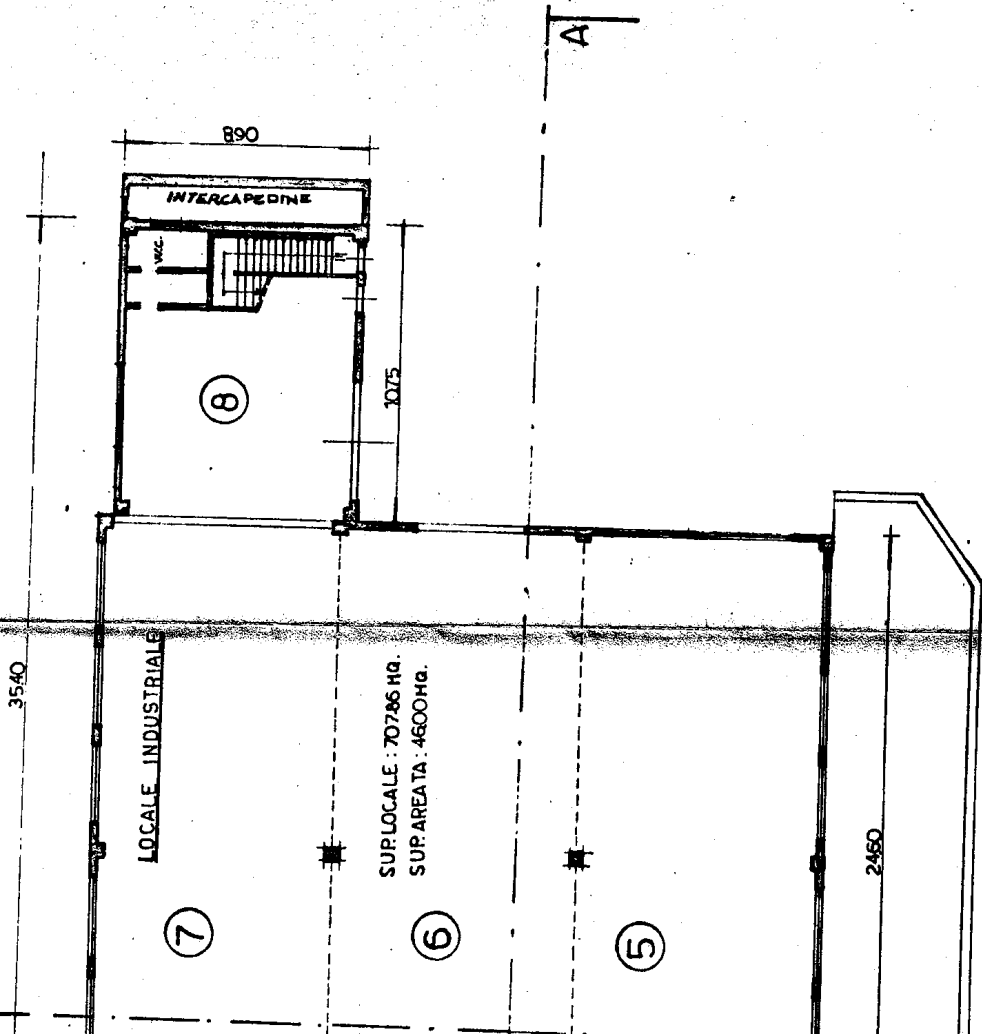


IL MESSO COMUNALE

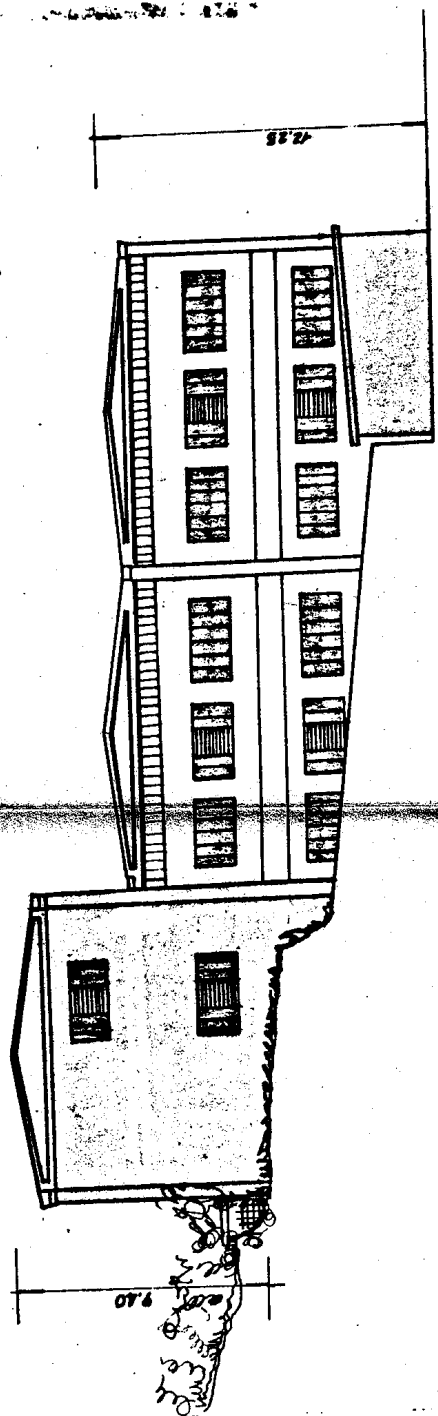
PIANO SECONDO



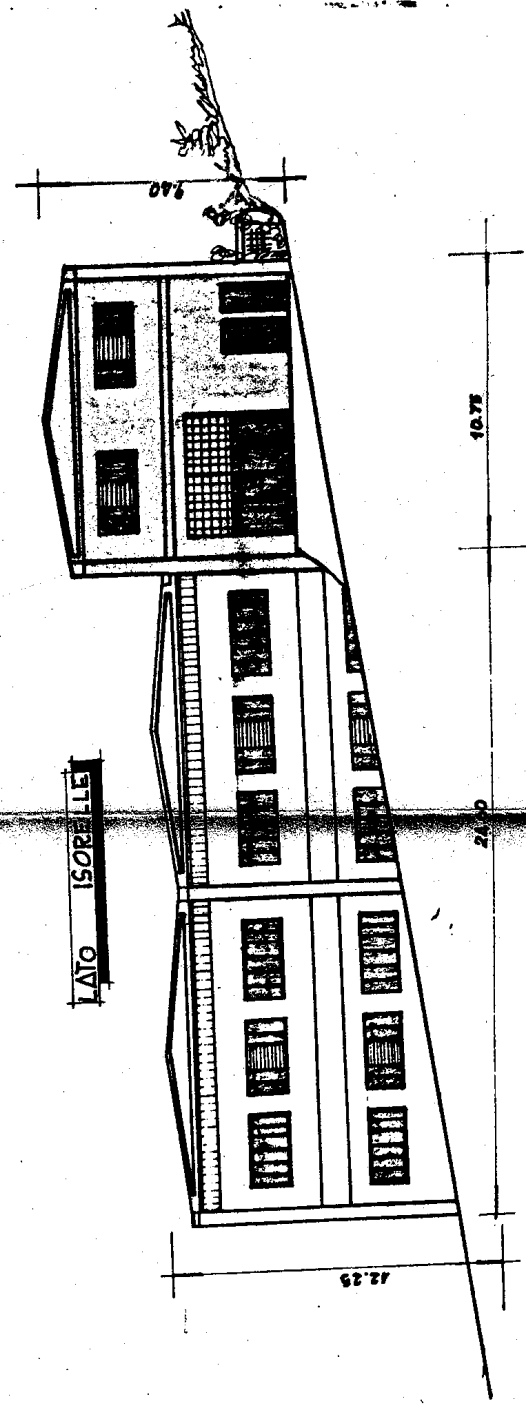
PIANO PRIMO



LATO PONTE DI SAVIGNONE

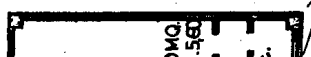


LATO ISORELLE

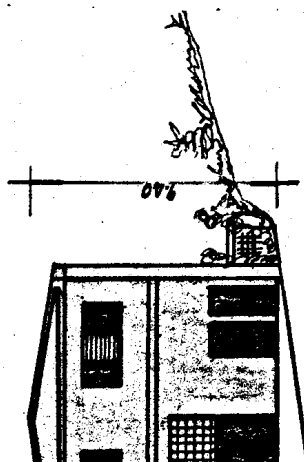
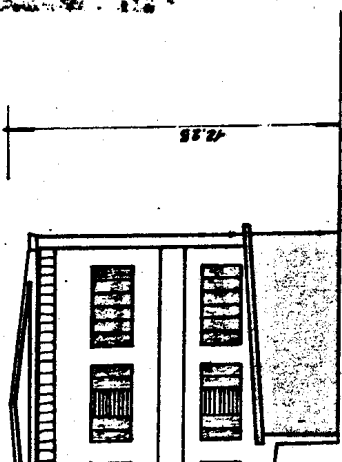
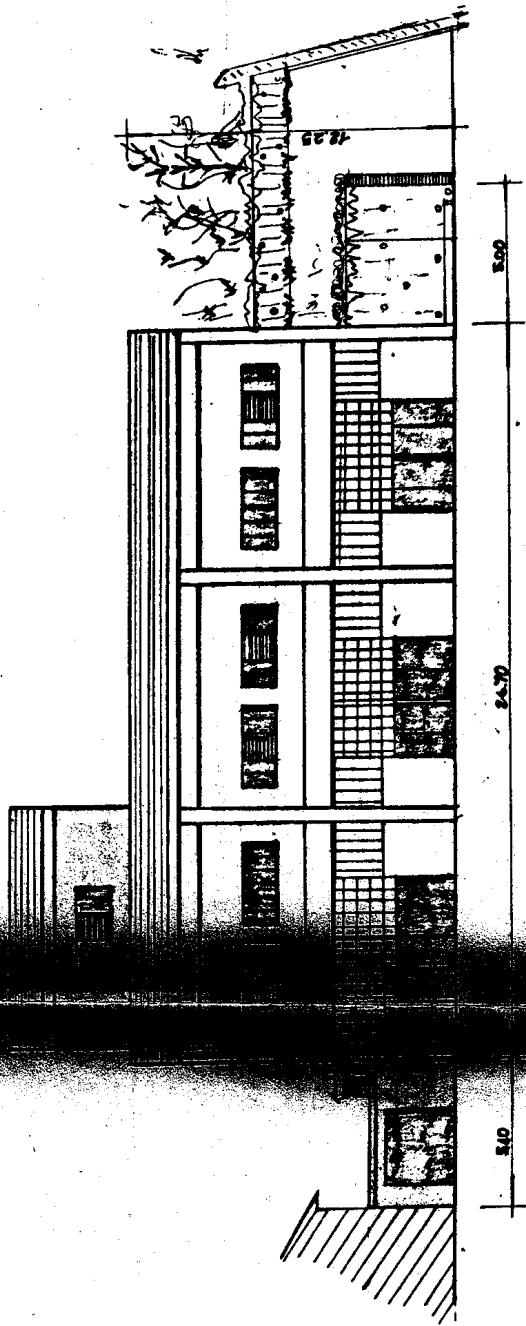


SECONDO

SUP MQ. 140



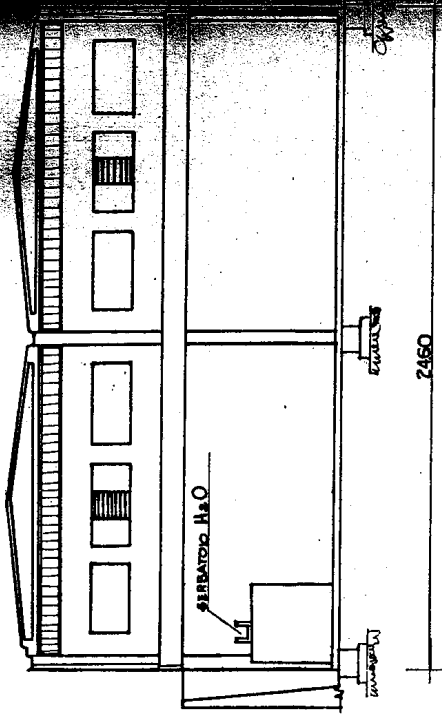
LATO STRADA STATALE



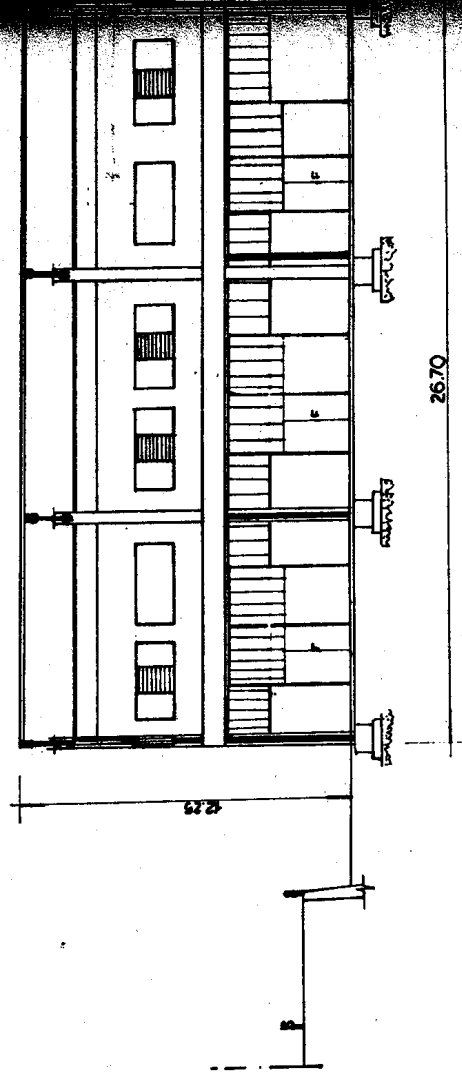
10.75

HE

SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



CALCOLO VOLUME ①

A - Superf. : $(4,05 + 5,40) \times 7,40 \times \frac{1}{2} = 34,96$
 B - Superf. : $26,00 \times 11,00 = 286$

SUPERFICIE ASSERVITA : 1465 mq.

ZONA D: Industriale:

SUPERFICIE EDIFICABILE : $1465 \times \frac{1}{2} =$
 VOLUME EDIFICABILE : $1465 \times 2 =$

CALCOLO VOLUME ②

A - Superf. : $26,70 \times 24,60 = 656,82$
 B - Superf. : $8,40 \times 10,75 = 90,3$
 TOTALI : $747,12$

SUPERFICIE EDIFICABILE 7/ SUPERFICIE

① 488,33 mq. 7/ 318
 ② 873,3 mc. 7/ 747,12

VOLUME EDIFICABILE 7/ VOLUME
 ① ② 1244-1,04 mc. 7/ 10917

COMUNE DI SAVIGNONE

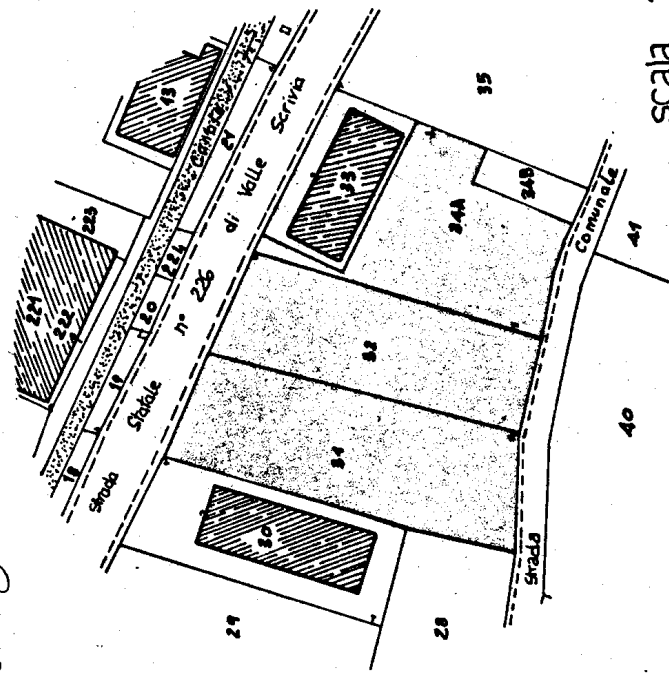
PROVINCIA DI GENOVA

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
PANNONI INDUSTRIALI SU AREA SITA
VIA GUGLIELMO MARCONI -

COMMITTENTE

*Pietro
Bianchi*

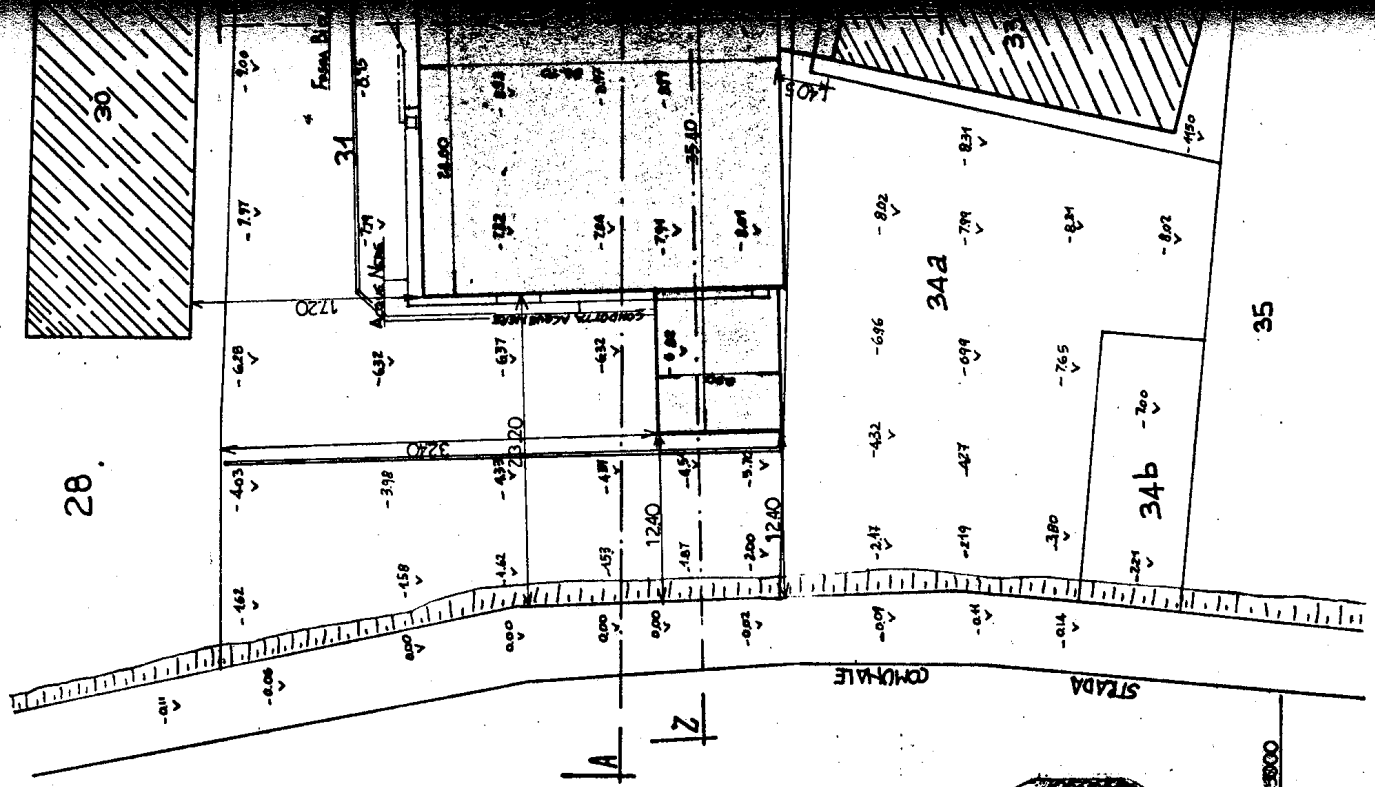
IL TECNICO



ESTRATTO DI
MAPPA -
Foglio 14 MAPP-32-33

scala 1:1000

PLANIMETRIA GENERALE

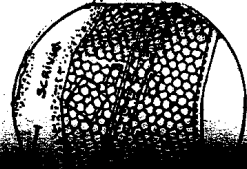


SCALA 1:25000

SCALA 1:25000

INDUSTRICI

ALCANTARA
D: INDUSTRIALE





Ill'mo Signor Sindaco
del Comune di Savignone

allegato I

I sottoscritti nato a il
Amm. Unico della con sede lega
le in Partita I.V.A.
; nata a Genova il
residente a

C.F. , chiedono la Variante alla
Concessione Edilizia inerente la Costruzione di Capan
noni Industriali rilasciata il 3/8/1989 con N°1590/89.

Si allega N°4 copie del Progetto a firma dell'Ing.
Pietro Superina iscritto all'ordine degli Ingegneri
della Provincia di Milano al N°15541.

Distinti saluti.

Busalla, li 2/11/1991

IN FEDE

COMUNE DI SAVIGNONE	
Prot. N.	4476
8 NOV 1991	
Cat.	10. Clerce
Citt.	

VARIANTE AL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI SU AREA SITA IN VIA GUGLIELMO MARCONI.

RELAZIONE TECNICA

La Variante in oggetto al Piano Primo consiste nella realizzazione di un servizio igienico provvisto di antibagno e di aereazione forzata.

Sarà pure modificato il tetto degli Uffici al Piano Secondo; nel disegno saranno riportate in rosso le nuove costruzioni e in Giallo le demolizioni.

Al Piano Uffici sarà realizzato un Controsoffitto a un'altezza di ml. 2,80.

Distinti saluti.

Busalla, li 2/11/1991



COMUNE DI SAVIGNONE
PROVINCIA DI GENOVA

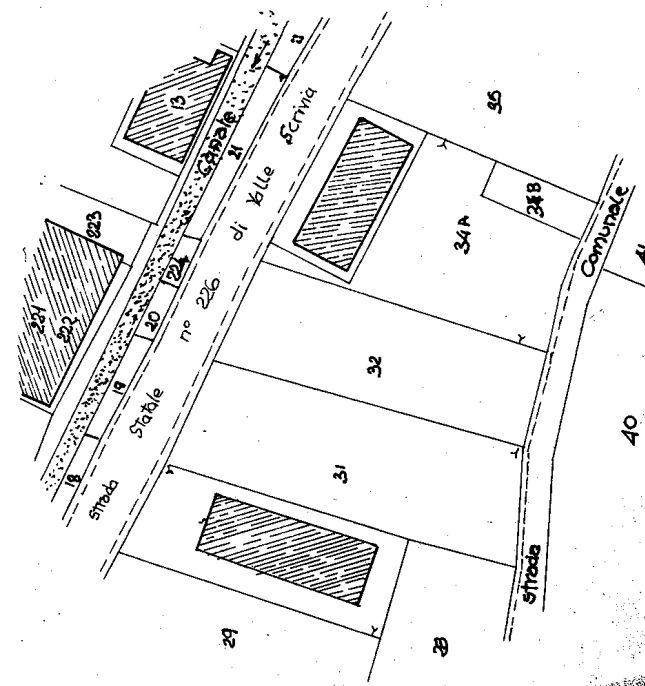
VARIANTE AL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE
DI CAPANNONI INDUSTRIALI SU AREA SITA IN VIA
GUGLIELMO MARCONI -



IL COMMITTENTE

Giulio De

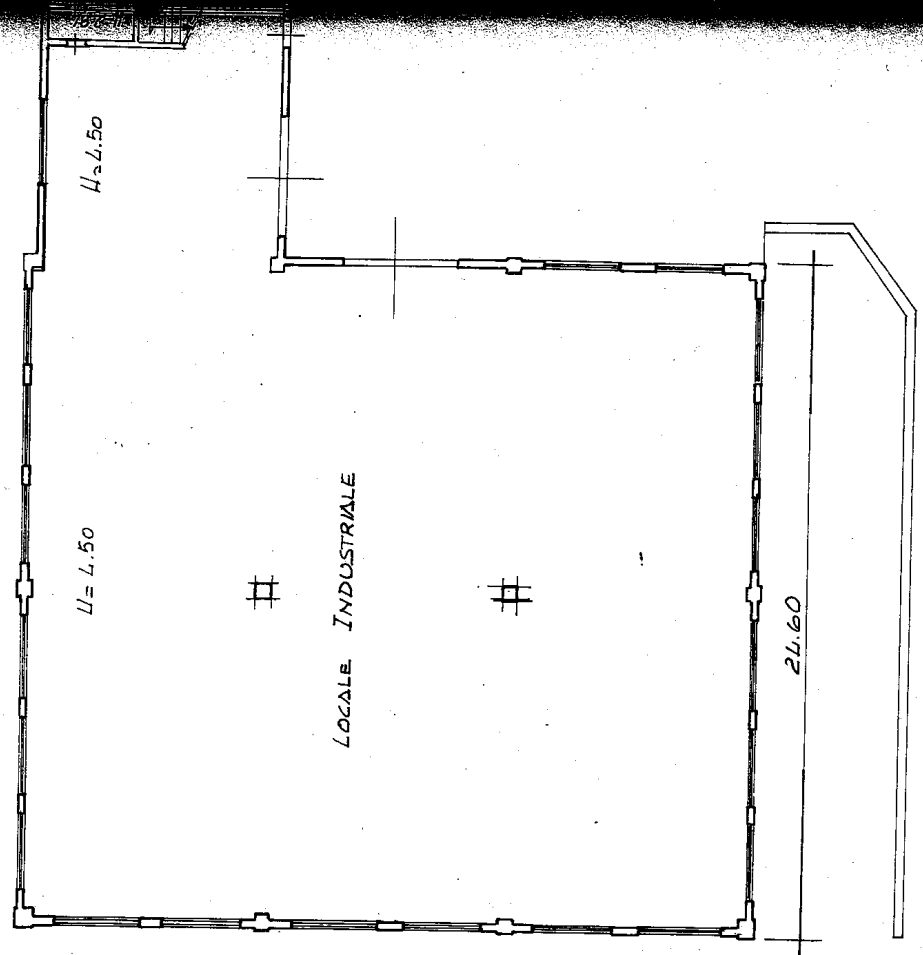
ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 14 MAPP. 32-34A-33-31



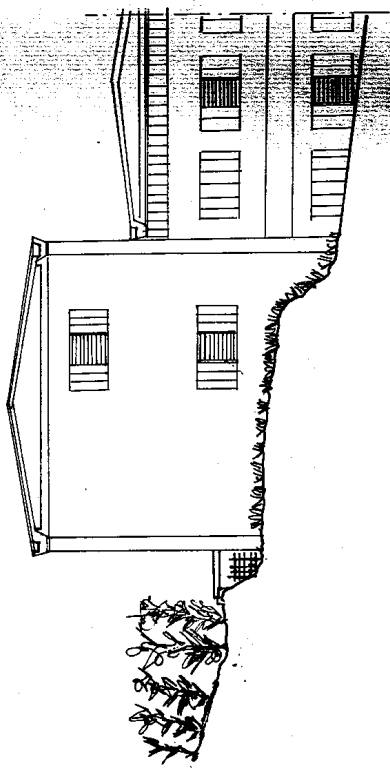
PIANO ATTUALE

PIANO PRIMO

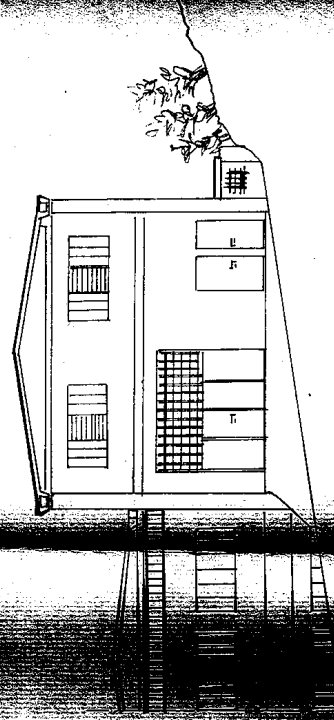
35.70



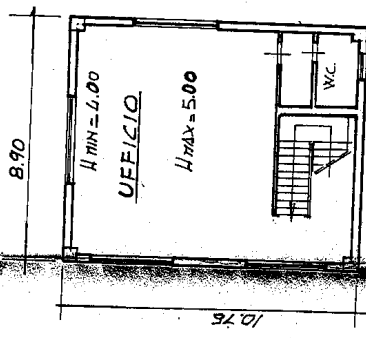
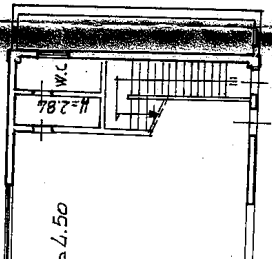
PROSPETTO LATO PONTE DI SANVIGIONE



PROSPETTO LATO PORTINONE



PIANO SECONDO

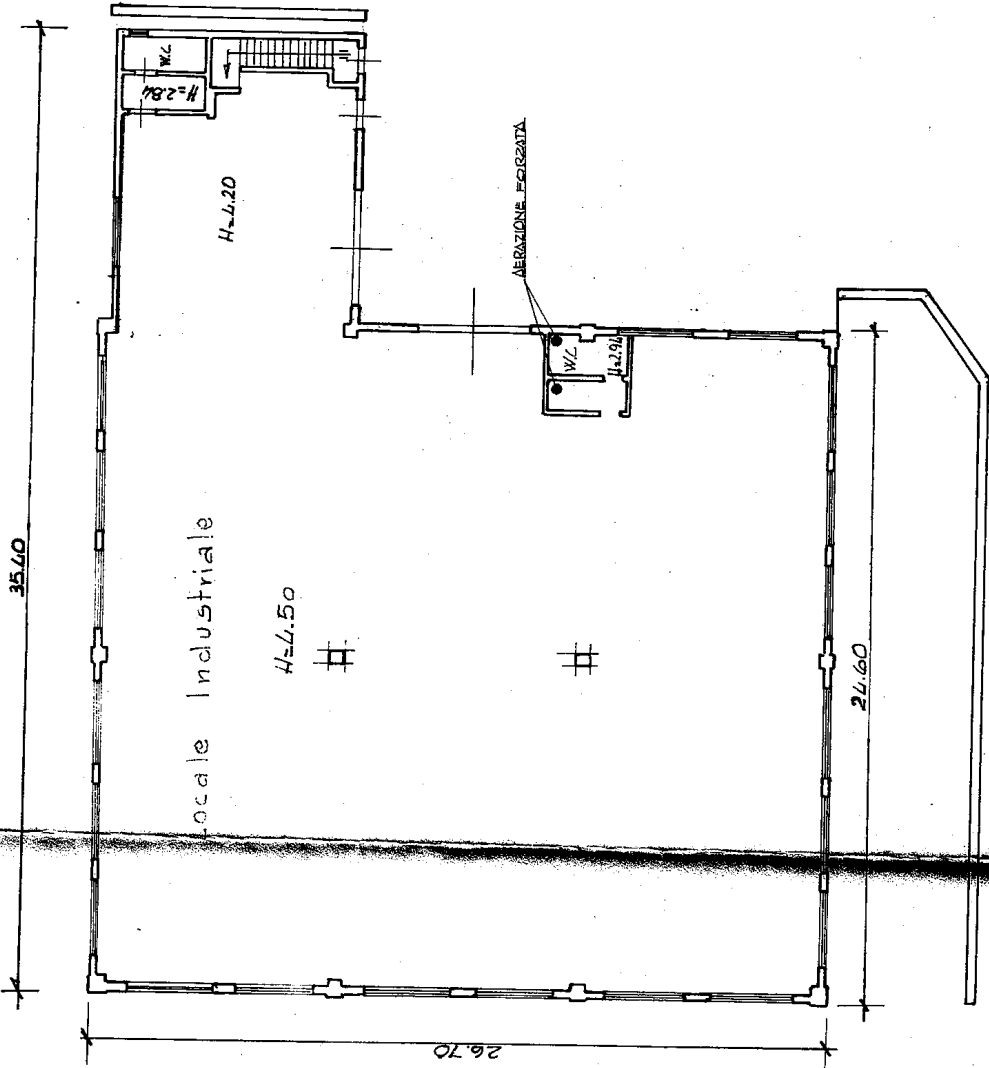


8.90

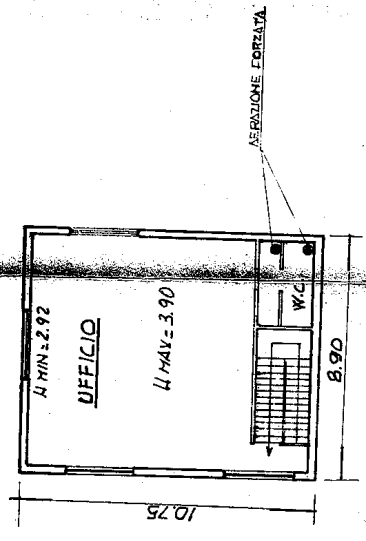
10.75

SITUAZIONE DI PROGETTO

PIANO PRIMO

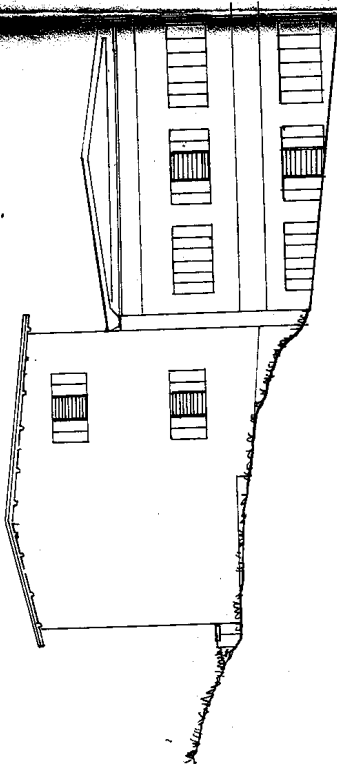


PIANO SECONDO

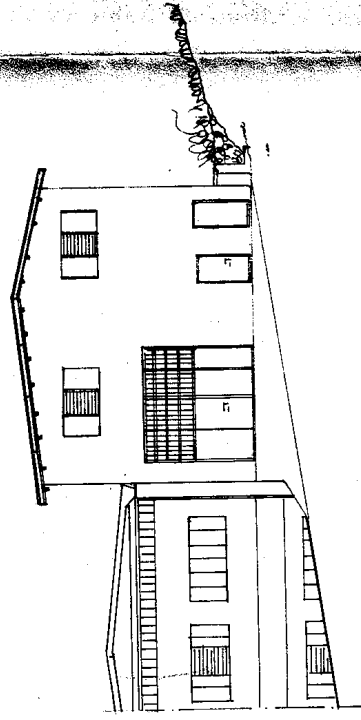


SOVRAPOSIZIONE

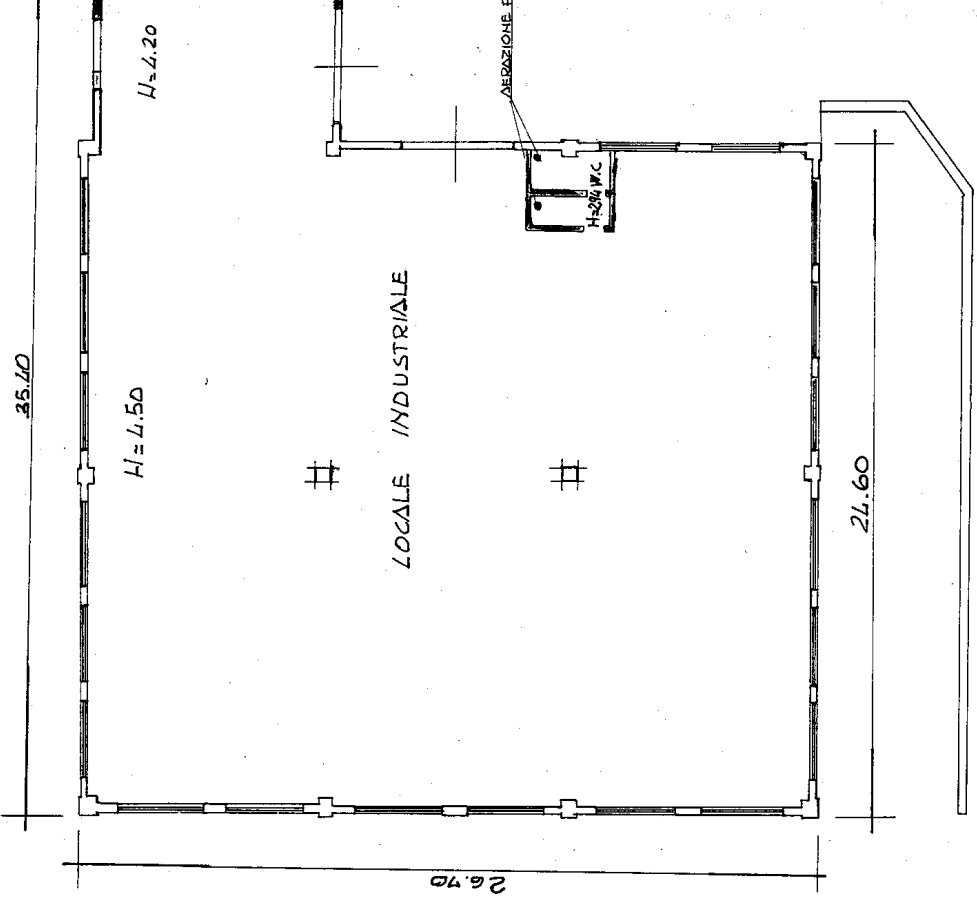
PROSPETTO LATO PONTE DI SAY.



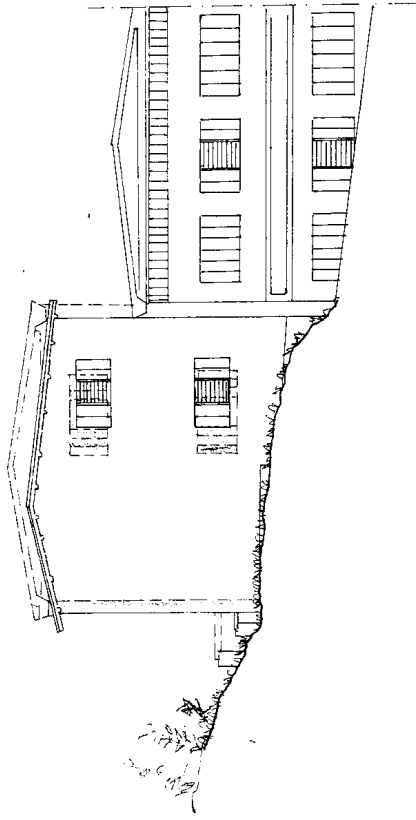
PROSPETTO LATO ISOBELLE.



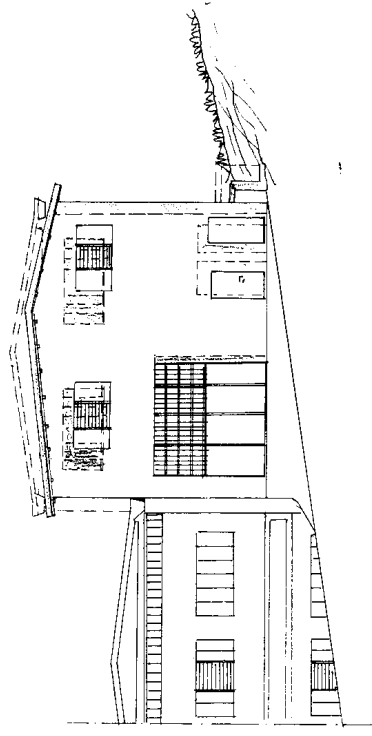
PIANO PRIMO



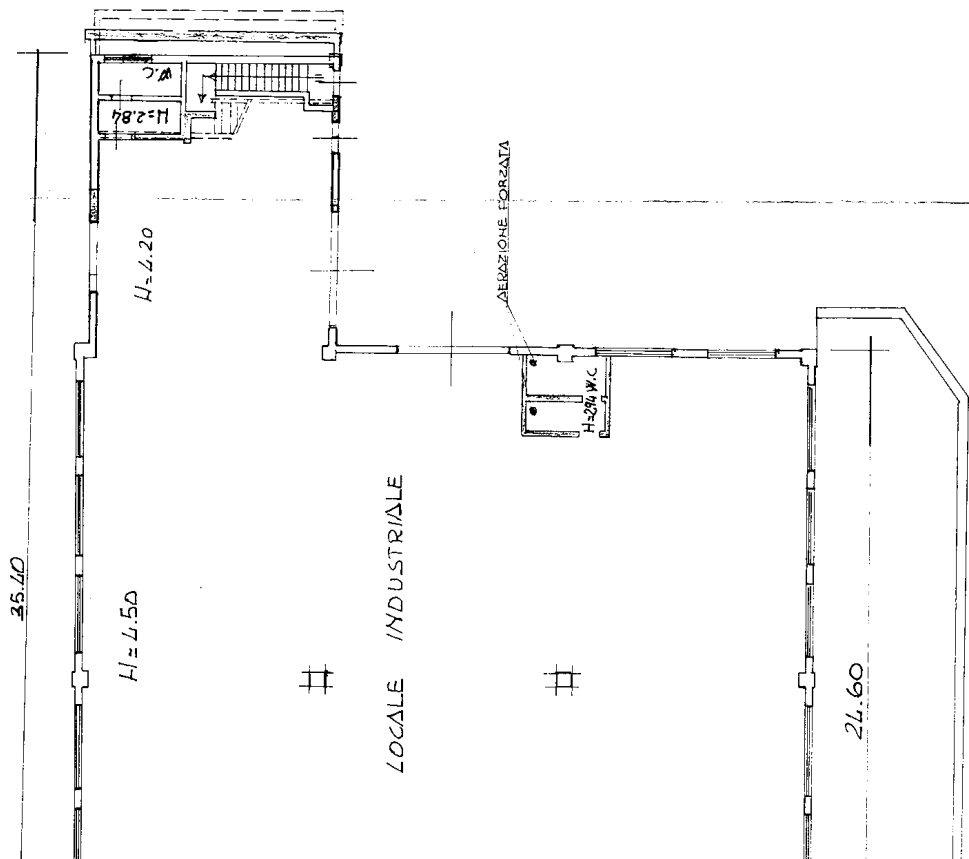
PROSPETTO LATO PONTE DI SAVIGNONE



PROSPETTO LATO ISORELLE

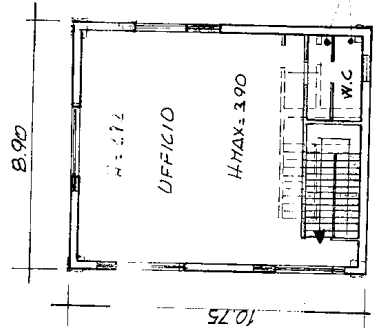


PIANO PRIMO



LOCALE INDUSTRIALE

PIANO SECONDO



AERAZIONE FORZATA

allegato J

COMUNE DI SAVIGNONE

PROVINCIA DI GENOVA

N. 644/94 di prot.

IL SINDACO

Vista l'istanza del Signor AGIBILE IL CAPANNONE
 di fine lavori perchè venga dichiarato ~~abitabile~~ ~~XXXXX~~ posta in questo Comune
 Via G.MARCONI N. 16B-C-D-E- di piani N. TRE stanze N. 7
 Acc. F-G-H-I-L.
~~XXXXXX~~ 12 occupante un'area di mq. 787,27 contraddistinta in Mappa F. 14
 N. 32-33-34A-31

Visto il collaudo del tecnico comunale in data 16/11/1993Visto il rapporto dell'Ufficiale sanitario in data 16/11/1993 (1)Rilevato che il richiedente ha iniziato i lavori di costruzione in data 24/1/1990

Visto la ricevuta N. 661 in data 27/5/1991 comprovante il
 pagamento all'Ufficio del Registro di SAVIGNONE della prescritta tassa di concessione governativa;

Visto la dichiarazione dell'Ufficio imposte consumo che è stata soddisfatta l'imposta sul
 materiale da costruzione impiegato;

Visto gli art. 220 e 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie, R. D. 27 luglio 1934 N. 1265;

Visto che è stato apposto il numero civico prescritto;

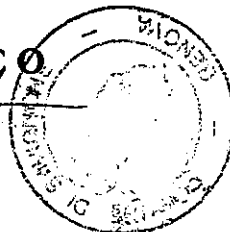
D E C R E T A

IL Capannone di

~~XXXXXX~~ La casa di nuova costruzione posta in questo Comune, in Via G.Marconi
 al civico N. 16B-C-D-E-
~~XXXXXX~~ F-G-H-I-L. di proprietà del Sig. _____
 è ~~abitabile~~ Agibile a datare dal 11/2/1994 (1)

Savignone, li 11/2/1994

IL SINDACO



allegato K

MOD. BNC
Fig. rend. 497

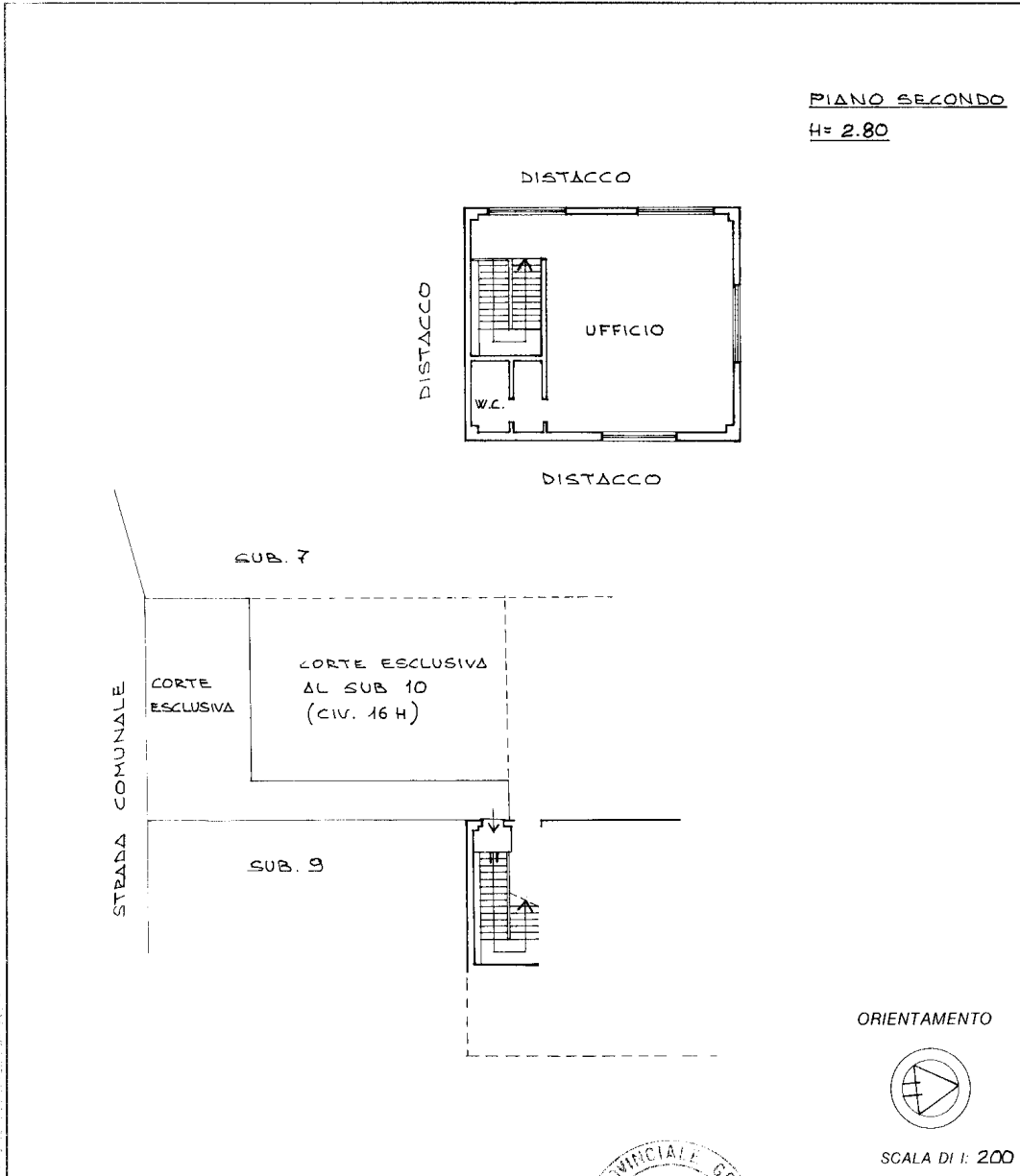


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

1 IRF
200

Perimetria di ... in Comune di SAVIGNONE ... via G. MARCONI ... civ. 16 H/1.

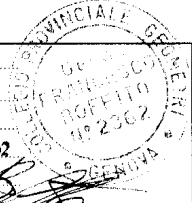


10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2016 - Comune di SAVIGNONE (4475) - < Foglio: 14 - Particella: 461 - Subalterno: 11 >

Dichiarazione di N.C.
 Renuncia di variazione
 Identificativi catastali
 14
 461 sub. 11

Compilata dal **GEOMETRA**
 (Titolo, cognome e nome)
FRANCESCO BOFFITO
 Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
 della provincia di **GENOVA**, n. **2362**
 data _____ Firma _____



RISERVATO ALL'UFFICIO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: SAVIGNONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-FONDOVALLE-FRAZIONI

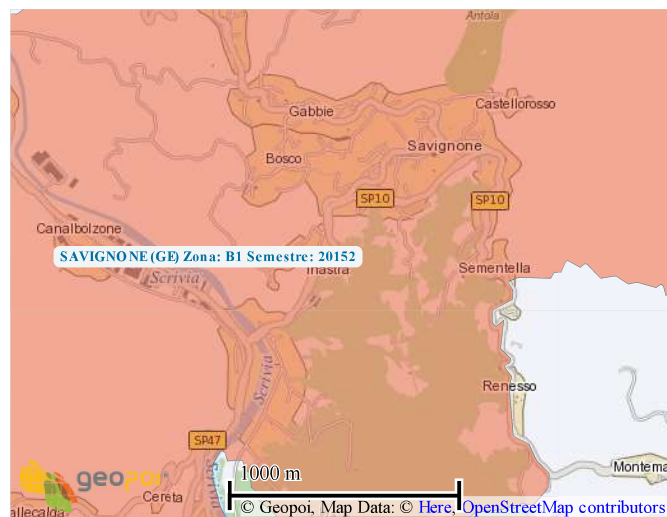
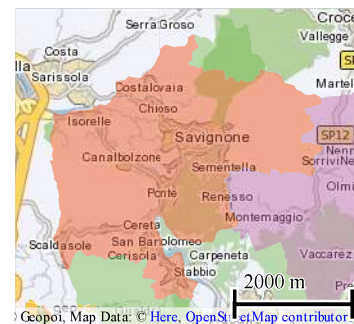
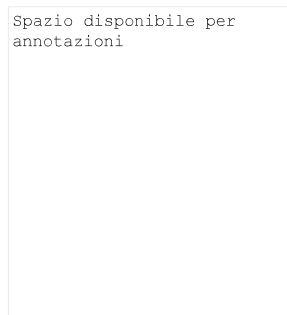
Codice zona: B1

Microzona: 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	
Capannoni industriali	Normale	670	950	L	3,3	4,7	L
Capannoni tipici	Normale	590	830	L	2,9	4,1	L
Laboratori	Normale	590	880	L	2,3	3,4	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

RILIEVO FOTOGRAFICO Via G. Marconi 16H/1 – Savignone (GE)



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18