

Lucia Di Summa
architetto

RELAZIONE DI STIMA

EDIFICIO SITO IN GENOVA

Via Cesare Dattilo civ. 7 e 9 R

**composto dal sub 1 di proprietà Eurosicuras srl in liquidazione
e dal sub 2 Nuda Proprietà Eurosicuras srl in liquidazione**



arch. Lucia Di Summa - Ordine degli Architetti di Genova N. 1558

Via Pagano Doria 9/10- 16126 Tel./Fax 010 5956865 Cell. 347 4668577
e-mail: arch.luciadisumma@gmail.com pec: lucia.disumma@archiworldpec.it

La scrivente arch. Lucia Di Summa, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in Via Pagano Doria n. 9/10 – Genova, a seguito dell'incarico conferitomi dalla dott.ssa Vassallo Elisabetta in qualità di Curatore del Fallimento della Società Eurosicuras s.r.l. in liquidazione, redige la presente relazione tecnica avente ad oggetto la stima del più probabile valore di mercato all'attualità dell'edificio sito in Genova, Via C. Dattilo civ. nn. 7R e 9R relativamente alla porzione (sub 1) di piena proprietà di Eurosicuras srl in liquidazione e alla porzione (sub 2) per la quale Eurosicuras srl in liq. detiene la Nuda Proprietà.

La relazione è così articolata :

1. Incarico e attività svolte.....	pag.3
2. Cenni storici.....	pag.4
3. Descrizione Immobile allo stato attuale.....	pag.5
4. Criticità.....	pag.9
5. Notizie sugli impianti.....	pag.9
6. Identificativi catastali e regolarità catastale.....	pag.11
7. Provenienza ventennale.....	pag.12
8. Titolarità.....	pag.14
9. Servitù.....	pag.14
10. Regolamento di Condominio.....	pag.14
11. Confini.....	pag.14
12. Stato di occupazione e patti.....	pag.16
13. Formalità pregiudizievoli.....	pag.17
14. Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo.....	pag.18
15. Inquadramento Urbanistico e vincoli.....	pag.19

16. Regolarità Urbanistica e Agibilità.....	pag.20
17. Determinazione Superficie Commerciale.....	pag.24
18. Valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità.....	pag.25
18.1.Criterio di stima adottato e fonti di informazione.....	pag.25
18.2. Stima del più probabile valore di mercato all'attualità.....	pag.27

1. Incarico e attività svolte

In data 20.07.23 la scrivente riceveva incarico dalla dott.ssa E. Vassallo di redigere relazione di stima dell'immobile sito in Via Cesare Dattilo 7 e 9 Rossi, Genova, relativamente alla porzione di proprietà di Eurosicuras s.r.l. in liquidazione e alla porzione di immobile per la quale Eurosicuras detiene la Nuda Proprietà .

In data 24.07.2023 la scrivente reperiva le planimetrie catastali e le visure storiche per immobile (All.ti nn.11 e 12).

In data 26.07.23 veniva eseguito il primo sopralluogo alla presenza della dott.ssa Vassallo per iniziare le attività di rilievo dell'immobile.

In data 07.08.23 veniva svolta ricerca dell'esistenza di condoni edilizi relativi all'immobile in oggetto con esito negativo. In pari data la scrivente faceva richiesta all'Ufficio Visura del SUE del Comune di Genova delle pratiche edilizie inerenti l'edificio che l' Ufficio Visura inviava in data 11.09.2023 (All.ti da n. 2 a n.7).

In data 13,18 e 27 settembre 2023 venivano eseguiti ulteriori sopralluoghi per ultimare le rilevazioni plano altimetriche e fotografiche dell'edificio.

In data 11 ottobre 2023 la scrivente provvedeva a richiedere all'Archivio Storico del Comune di Genova il progetto di costruzione dell'edificio con esito negativo.

In data 11 ottobre 2023 lo studio della dott.ssa Vassallo inviava alla scrivente

copia dei contratti di locazione in essere.

In data 21 febbraio 2024 il notaio Paolo Lizza inviava la certificazione notarile ipotecaria ventennale (All.17)

2. Cenni storici

Le informazioni riportate sono tratte dalla relazione tecnico - illustrativa del 1984 redatta dalla Metron s.r.l. a cura degli architetti A. Cereda e M. Traverso su commissione della C.G.I.L. Regionale e della Dattilo s.s. in occasione della presentazione al Comune di Genova di un piano di lottizzazione convenzionata relativo all'immobile in oggetto.

L'edificio sino al 1984 era sempre stato utilizzato sin dalla sua edificazione per ospitare attività sindacali. La sua realizzazione avvenne nel 1911 da parte di una cooperativa di lavoratori della zona dell'allora comune di Sampierdarena. Tale edificio ospitò, già prima del 1922, intense attività sindacali e numerosi congressi. Nel 1922 la sede sindacale fu requisita dal Partito Nazionale Fascista ed affidata al sindacato G.I.L.. Ne fu restituito l'uso alla C.G.I.L. nel 1947 e tale uso è continuato anche dopo che nel 1980, in sede di attribuzione dei beni ex G.I.L., lo Stato Italiano riservò alla C.I.S.L. nazionale la proprietà dell'immobile.

Nel corso del 1983 la C.G.I.L. ridiventò proprietaria dell'edificio con l'intenzione di trasferirvi buona parte delle segreterie regionali di categoria e la segreteria generale conservandovi la sede zonale del patronato I.N.C.A. - C.G.I.L.

Con il progetto di lottizzazione del 1984 vi era la previsione di creare nell'edificio una sede zonale confederale dei lavoratori delle aziende delle circoscrizioni della Val Polcevera, Sampierdarena e di larga parte di Cornigliano.

3. Descrizione immobile allo stato attuale

L'edificio sito in Via Cesare Dattilo civ.nn. 7 e 9 Rossi è composto da due subalterni di cui il sub 1 di proprietà Eurosicuras srl in liquidazione ed il sub 2 per il quale Eurosicuras srl detiene la nuda proprietà . L'edificio si compone di un piano fondi , un piano terra, due piani in elevazione e il terrazzo di copertura. Sono altresì presenti alla quota del piano primo un terrazzo ed un balcone.

Ai fini della stima differenziata in funzione della proprietà e/o nuda proprietà si descrivono nel dettaglio i locali che compongono i due subalterni sopra indicati. Si allegano le planimetrie di rilievo (All.ti 1 e 1A) con la numerazione di riferimento dei vani per una più semplice individuazione e richiamo nella documentazione fotografica (All.16).

Porzione di immobile identificato a NCEU con il Foglio 44 , mappale 160 , sub 1 di proprietà Eurosicuras s.r.l. in liquidazione

Piano Fondi

Al **piano fondi** si trova la scala di collegamento con il piano terra e un piccolo disimpegno (10), un vano di ampie dimensioni ad uso magazzino (11), il locale con autoclave e serbatoi acqua (13). I locali sono perimetrati da intercapedine.

Piano Terra

Si accede al Piano terra mediante alcuni scalini posti in corrispondenza dei due accessi 7 e 9 Rossi. Al momento è utilizzato solo l'accesso dal civico n. 7 R . Al **piano terra** è presente un ampio vano (1) in cui sono stati ricavati una bussola con serramenti in metallo e vetro utilizzata come reception e due piccoli ripostigli, il vano scala che conduce al piano fondi (10), un ulteriore piccolo ripostiglio, un disimpegno che conduce ad un vano (5B), il vano scala principale di collegamento con i piani superiori (14) e alcuni studi e ripostigli lungo tutto il lato est e in parte a nord

(2,3,3A,3B,3C , 4 5B) oltre ad un disimpegno e altro ripostiglio. E' presente a tutti i piani (T.,1° e 2°) con terminale in copertura, un piccolo vano chiuso predisposto per l'installazione di un ascensore.

Piano Primo

Si accede al primo piano con la scala (14) . Tutto il piano primo fa parte del sub 1 ad eccezione del locale 22 utilizzato quale sala riunioni/ufficio. I locali e/o gli spazi che compongono il sub 1 sono, partendo da sud un ampio terrazzo con forma rettangolare (16), il disimpegno antistante la scala (15) , l'ufficio (23) e a seguire in senso antiorario l'ufficio (24), l'ufficio (25), gli uffici (20) e (19) con balcone (21), il disimpegno/corridoio (18) che si sviluppa su due lati del locale (22), il piccolo vano chiuso per l'eventuale installazione di un ascensore, i servizi igienici (17) composti da un vano con doccia, un antibagno e due locali con w.c.. e lavabo.

Piano Secondo

Si accede al piano secondo sempre con la scala (14) . Tutto il piano secondo fa parte del sub 1 ad eccezione del volume del vano 22 che presenta altezza doppia pari a m. 5,58. Al **piano secondo** in senso orario sono presenti un ufficio composto da due vani comunicanti (30 e 30A) con pannellature insonorizzanti, ulteriori n. 6 uffici da (31) a (36), il corridoio (29) che si sviluppa intorno al volume della sala riunioni (22), il piccolo vano chiuso per eventuale ascensore, i servizi igienici (28) analoghi a quelli presenti al piano primo, il disimpegno antistante la scala (27) con botola dotata di scala retrattile di accesso al terrazzo di copertura.

Terrazzo di copertura

Il terrazzo di copertura è di tipo non praticabile con pavimentazione rivestita di guaina ardesiata. Sono presenti alcuni cordoli e parapetti , un lucernaio in corrispondenza della sala riunioni (22), la botola di accesso, l'arrivo del predisposto vano corsa

dell'ascensore (ascensore non presente come già detto) . Sulla copertura sono presenti alcuni sfiati, camini in muratura, un' unità esterna di condizionamento, un'antenna TV.

Porzione di immobile identificato a NCEU con il Foglio 44 , mappale 160 , sub 2 con Nuda Proprietà in capo Eurosicuras s.r.l. in liquidazione e usufrutto a termine Ansaldo Centro Sociale Interaziendale.

Piano Fondi

Al **piano fondi** risulta appartenente al sub 2 il solo locale di deposito (12) con intercapedine su due lati. Per giungere a tale locale è necessario utilizzare la scala (10) del sub 1 con relativo disimpegno.

Piano Terra

L' accesso alla porzione del sub 2 avviene attraverso i locali del sub 1. Al sub 2 appartengono il locale ad uso ufficio (9) , un servizio igienico (8) composto da antibagno con due lavabi e n.3 locali con w.c. e lavabo , il sottoscala (7) , un disimpegno antistante gli uffici (6) e (5A) e l'ufficio (5) comunicante con il (5A).

Piano Primo

Si accede al primo piano con la scala (14) del sub 1 . L'unico locale facente parte del sub 2 è l'ampia sala riunioni (22) con due porte di accesso . Il locale è illuminato da un lucernaio e presenta altezza interna di m. 5,58.

Le finiture dell'edificio sono le seguenti .

Gli scalini di accesso ai civici 7 e 9 Rossi sono rivestiti di marmo di Carrara con sbeccature e venature. I prospetti presentano uno zoccolo di ardesia e/o pietra grigia, la restante porzione in elevazione, corrispondente al piano terra, presenta intonaco in rilievo con partiture orizzontali. Una pronunciata fascia marcapiano è posta tra il piano terra e l'elevazione del primo e secondo piano con intonaco a grana fine. Le bucatore

del primo e secondo piano presentano lesene , finitura ad arco con architrave e fregi del periodo (inizi del '900) al piano secondo. La facciata a Sud (lato terrazzo) è di tipo semplice con finitura ad arco delle finestre del piano secondo. Un tempo erano presenti anche su questa facciata le lesene,ecc.

Alla sommità dell'edificio è presente un cornicione pronunciato. Il poggolo del primo piano, posto sopra ai due accessi all'immobile, presenta il sotto poggolo con distacchi di intonaco ed il frontalino rivestito. La balaustra presenta colonnine in cemento. In generale le facciate sono in condizioni mediocri con alcuni distacchi di intonaco, fessurazioni, cavillature e rotture della zoccolatura in alcune zone. Le finestre del secondo piano presentano ringhiere di ferro battuto.

I serramenti esterni e la bussola presente al piano terra sono di alluminio di colore nero in discrete condizioni. La bussola presenta pannellature di colore bianco tra i profili di metallo. Le due porte di accesso all'immobile, sempre di alluminio scuro, sono dotate di maniglioni antipanico. Sono presenti due saracinesche elettrificate in corrispondenza dei due varchi di accesso. Le porte interne sono di tipo economico. Il pavimento nell'ampio locale d'ingresso è di monocottura cm.20 x 20 con vistoso sollevamento al centro lungo la direttrice nord-sud. Per la parte restante del piano si alternano pavimenti di monocottura anche di colore diverso dal vano d'ingresso e pavimenti prefiniti di melaminico di colore scuro.

Al piano terra è presente un controsoffitto ad H. m.3,20/3,25 a quadrotti di fibra minerale cm.60 x 60 con telaio a vista e plafoniere incassate Nel locale (2) il controsoffitto non ha il telaio a vista. Tutte le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate. Tutti i servizi igienici sono piastrellati sia a pavimento, con monocottura analoga a quella dei restanti pavimenti, che a parete con monocotture cm.20x20 bianco/rosa. Tutte le scale presentano rivestimento delle pedate in marmo bianco di

Carrara. I pavimenti dei piani primo e secondo sono in parte in monocottura cm.20x20 come al piano terra ed in parte in parquet. E' presente il controsoffitto anche ai piani primo e secondo. L' altezza del controsoffitto del piano primo è tra m.2,60 e m. 2,75 a seconda dei locali. Il soffitto del corridoio è in muratura . Il soffitto della sala riunioni è m. 5,58. Il soffitto del piano secondo è in parte in muratura e in parte controsoffittato con pannelli di fibra minerale e doghe di alluminio bianco.

4. Criticità

Il piano fondi /interrato è soggetto ad allagamenti frequenti e si avverte odore di muffa. Nel locale (11) vi sono due pompe per l'aspirazione dell'acqua in caso di allagamenti. La pompa di recente sostituzione ha la tubazione chiusa.

Oltre alla problematica relativa all'allagamento del piano fondi si registra il rialzo della pavimentazione del piano terra lungo la linea centrale nord/sud. Alcune piastrelle sono vistosamente sollevate. Sono presenti alcuni distacchi di intonaco e cavillature al piano fondi, compresa l'ossidazione di alcuni ferri di armatura delle travi.

In facciata sono visibili alcune cavillature e fessurazioni. Il sotto poggolo su via Dattilo presenta distacchi di intonaco e il suo frontalino è da ripristinare.

5. Notizie sugli impianti

L'immobile non è dotato di certificati di conformità degli impianti elettrici , idrici e di raffrescamento. Il riscaldamento avviene a mezzo n.4 caldaie a metano poste:

- n.2 al piano terra nei locali in usufrutto al Centro Sociale Interaziendale, locali (4) e (9)
- n.1 caldaia al piano primo nel locale (19)
- n.1 al piano secondo nel disimpegno antistante il locale (30).

Le due caldaie del piano terra producono solo riscaldamento , tanto che il bagno del piano terra ha solo acqua fredda, mentre le due caldaie dei piani superiori producono

anche acqua calda sanitaria.

I corpi scaldanti sono presenti in tutti i locali eccetto al piano fondi, nel locale (6) del Piano terra , nel locale (20) del piano primo e nella sala riunioni del piano primo locale (22) ove sono presenti split che producono aria calda.

Le caldaie in capo ad Eurosicuras srl sono regolarmente mantenute , l'ultima revisione risale all'aprile 2023 , sono di marca Junkers istallate nell'ottobre e nel novembre 2010.

L'immobile è privo di ascensore. E' presente un vano tecnico, oggi chiuso, per l'eventuale istallazione di un ascensore con arrivo del vano corsa in copertura.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione, un tempo canalizzato tanto che sono ancora presenti alcune bocchette di immissione e ripresa dell'aria nei controsoffitti, ad oggi sono presenti alcuni split , di cui n. 1 split nel locale (6) del piano terra con unità esterna sul terrazzo, n.4 split al piano primo con unità esterne sul poggolo e sul terrazzo e n. 2 split al piano secondo con unità esterne a tetto e sul terrazzo.

L'attestato di prestazione energetica (APE) n. 28057 (All.18) relativa all'intero immobile con scadenza 25/06/2026 in corso di validità , redatta dall'ing. G.A. Mazzarello, n. 645 di iscrizione albo Certificatori della Regione Liguria , viene allegata alla presente relazione. L'APE classifica la prestazione energetica dell'edificio in Classe G , che corrisponde alla classe meno performante.

L'acqua è diretta con il contatore posto in un tombino dell'acquedotto sul marciapiede di via M. Malfettani di fronte all'edificio in esame.

Al piano fondi, nel locale (13), sono presenti un'autoclave e n. 3 serbatoi dell'acqua in vetroresina.

Il contatore del Gas è posto in una nicchia esterna sulla facciata dell'edificio.

E' presente un unico contatore Enel posto al piano terra dell'edificio. Non vi sono

ripartitori di acqua e gas per la lettura dei consumi dei locali posti in locazione o in uso (usufrutto) ad Ansaldo Centro Interaziendale, che vengono ripartiti in funzione dei mq. e del volume dei vani .

Le due saracinesche poste in corrispondenza dei due accessi all'immobile sono elettrificate.

I bagni privi di finestre sono dotati di aspirazione forzata.

Sono presenti alcuni estintori. L'immobile non è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi in quanto le attività ivi esercitate non lo richiedono.

Non esiste impianto di allarme ad eccezione del locale (6).

6. Identificativi catastali e regolarità catastale

1. All' N.C.E.U. la proprietà della porzione di immobile in esame **sub 1** risulta in capo a (All.11. Plan e visura storica per immobile):

EUROSICURAS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 01333840997)

Sede in GENOVA (GE)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati identificativi: Comune di GENOVA (D969R) (GE) Sezione SAMPIERDARENA

Sez. Urb. SAM Foglio 44 Particella 160 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GENOVA (D969D) (GE)

Foglio 43 Particella 289

Classamento:

Rendita: Euro 3.744,21

Zona censuaria 3,

Categoria C/4a), Classe 2, Consistenza 562 m2

Sez. Urb. SAM Foglio 44 Particella 160 Subalterno 1

Indirizzo: VIA CESARE DATTILO n. 7R Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: 603 m2

Si precisa che :

- la categoria catastale C/4 corrisponde a Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro

- il sub 1 è di piena proprietà della società Eurosicuras s.r.l.
- a catasto è riportato unicamente il civico 7R , mentre nell'atto di provenienza e sul posto l'immobile ha due numeri civici , ovvero il 7 e il 9 rossi.

2. All' N.C.E.U. la proprietà della porzione di immobile in esame **sub 2** risulta in capo a (All.12. Plan e visura storica per immobile):

1. ANSALDO CENTRO SOCIALE INTERAZIENDALE (CF 00866790108)

Sede in GENOVA (GE)
Diritto di: Usufrutto per 1/1

2. EUROSICURAS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 01333840997)

Sede in GENOVA (GE)
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

Dati identificativi: Comune di GENOVA (D969R) (GE) Sezione SAMPIERDARENA

Sez. Urb. SAM Foglio 44 Particella 160 Subalterno 2
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di GENOVA (D969D) (GE)
Foglio 43 Particella 289
Classamento:
Rendita: Euro 866,10
Zona censuaria 3,
Categoria C/4a), Classe 2, Consistenza 130 m2
Sez. Urb. SAM Foglio 44 Particella 160 Subalterno 2
Indirizzo: VIA CESARE DATTILO n. 7R Piano S1-T - 1
Dati di superficie: Totale: 136 m2

Si precisa che :

- la categoria catastale C/4 corrisponde a Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro
- la società EUROSICURAS s.r.l. detiene la nuda proprietà del sub 2
- ANSALDO CENTRO SOCIALE INTERAZIENDALE detiene l'usufrutto del sub 2 sino al **23 luglio 2027**, come indicato nell'atto rep. n.40833 del 23/07/2007 (all. 8)
- a catasto è riportato unicamente il civico 7R , mentre nell'atto di provenienza e sul posto l'immobile ha due numeri civici , ovvero il 7 e il 9 rossi.

Si segnala che le planimetrie catastali del sub 1 e sub 2 non sono conformi allo stato attuale dei luoghi. Sarà necessario eseguire le variazioni catastali a seguito di regolarizzazione urbanistica che verrà descritta al punto regolarità urbanistica.

7. Provenienza ventennale

Atto a rogito notaio Piermaurizio Priori (All.8) del 23/07/2007 Rep. n. 40833 Raccolta n. 17546 , registrato a Genova il 26/07/2007 al n. 8244 Serie 1T, trascritto a Genova il 27 luglio 2007 R.p.n.18036 con cui Ansaldo Centro Sociale Interaziendale con sede in Genova via Dattilo 7R vende ad Eurosicuras s.r.l. con sede in Genova via Frugoni 23 riservandosi il diritto di usufrutto per la durata di anni venti decorrenti dalla data del rogito dell'immobile descritto alla lettera b) dell'atto , ovvero quanto accatastato come Fg. 44 mappale 160 sub 2, la piena proprietà del Fg.44 mappale 160 sub 1 e la nuda proprietà del sub 2.

Ad Ansaldo Centro Sociale Interaziendale il bene immobile pervenne per acquisto fattone da Dattilo Seconda s.r.l. con atto a rogito notaio Carlo D'Arco di Genova in data 6/10/1999 Rep. n. 11747 , registrato a Genova il 22/10/1999 al n. 11998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 12/10/1999 n. Rep. 20550.

Alla Dattilo Seconda s.r.l. l'immobile in oggetto era pervenuto per assegnazione ricevuta a seguito dello scioglimento della Dattilo s.s. di cui all'atto del notaio Antonio Ribezzi di Genova in data 26 giugno 1985 Rep. n. 49332, registrato a Genova il 27/06/1985 al n. 12203, trascritto a Genova in data 4/07/1985 Rep. n. 11766.

Alla Dattilo Seconda s.s. l'immobile in oggetto era pervenuto per acquisto con atto a rogito notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 06/12/1983 Rep. n. 13679, registrato a Roma il 20/12/1983 al n. 54368, trascritto a Roma in data 04/01/1984 Rep. n. 506.

8. Titolarità

Il bene immobile risulta in capo a:

1) Ansaldo Centro Sociale Interaziendale con sede in Genova via Dattilo 7R per l'**usufrutto** con termine il 27/07/2027 della porzione di immobile Fg. 44 mappale 160 sub 2

e

2) Eurosicuras s.rl. In liquidazione per la **nuda proprietà** del **sub 2** e la **piena proprietà** del Fg. 44 mappale 160 **sub 1**, per atto di compravendita a rogito notaio Piermaurizio Priori (All.8) del 23/07/2007 Rep. n. 40833 Raccolta n. 17546 , registrato a Genova il 26/07/2007 al n. 8244 Serie 1T, trascritto a Genova il 27 luglio 2007 R.p.n.18036 .

9. Servitù

Con l'atto del 23/07/2007 di cui al punto 7 , a seguito della riserva di usufrutto di Ansaldo Centro Sociale Interaziendale, sono state costituite le seguenti servitù a favore di A.C.S.I. : servitù di passo sull'atrio d'ingresso, sulle scale e su tutti i passi necessari per accedere alla porzione di cui alla lettera b) dell'art. 1 dell'atto stesso (porzione di immobile Fg.44 mappale 160 sub 2).

10. Regolamento di condominio

Da informazioni rese dall'amministratore unico di Eurosicuras s.r.l. in liquidazione è emerso che non esiste un regolamento di condominio.

Le spese di manutenzione e riparazione, come indicato nell'atto del 23/07/2007 , relative alla porzione ceduta per la nuda proprietà sono ripartite secondo il codice civile.

11. Confini

La porzione di immobile Fg. 44 Mappale 160 sub 1 confina :

Piano Fondi

a nord con intercapedine

ad est con intercapedine e locale di deposito del sub 2

a sud con intercapedine e locale di deposito del sub 2

ad Ovest con intercapedine

Piano Terra

a nord con Via Dattilo

ad est con via Malfettani

a sud con distacco e locali del sub 2

ad ovest con civico 5 di via Dattilo e locali del sub 2

Piano Primo

a nord con via Dattilo

ad est con via Malfettani

a sud con distacco

ad ovest con civico 5 di via Dattilo

si precisa che al centro del piano primo è presente il locale con forma semi ovale di cui

A.C.S.I. detiene l'usufrutto.

Piano Secondo

a nord con via Dattilo

ad est con via Malfettani

a sud con distacco

ad ovest con civico 5 di via Dattilo

sopra copertura piana non praticabile.

La porzione di immobile Fg. 44 Mappale 160 sub 2 confina :

Piano Fondi

a nord con sub 1

ad est con sub 1

a sud con intercapedine

ad Ovest con intercapedine

Piano Terra

a nord con Via Dattilo

ad est con atrio d'ingresso e altro vano sub 1

a sud con distacco

ad ovest con civico 5 di via Dattilo

Piano Primo

con corridoio del sub 1 su tutti i lati.

12. Stato di occupazione e patti

La liquidazione Giudiziale Eurosicuras srl in liq. è locatrice di alcuni locali del sub 1, così come risulta dai contratti di locazione allegati (all. 19), sintetizzati nella tabella riassuntiva (all. 19B) che, per completezza espositiva, si riporta di seguito.

Si allegano inoltre le planimetrie con indicazione dei locali occupati (all. 20) e la planimetria cui fanno riferimento i contratti di locazione (all. 19A), che riporta un'imprecisione in quanto non compare il vano n. 5, mentre il vano n. 4 è ripetuto più volte. Si precisa, infine, che i locali del sub 2 sono utilizzati da A.C.S.I., eccetto il vano (22) sala riunioni del primo piano, oggetto di permuta con alcuni locali del sub 1 del piano terra (4), (3C) e (3A).

Si comunica che la Liquidazione Giudiziale Eurosicuras srl in liq., ai sensi del disposto di cui all'art. 185 CCII, è receduta da tutti i contratti di locazione di cui all'allegato 19, con conseguente estinzione degli stessi alla data del **23 giugno**

2027 (4 anni dall'apertura della procedura di liquidazione giudiziale).

Inoltre, sono stati introdotti nell'interesse della liquidazione giudiziale: sfratto per morosità o, in subordine, licenza per finita locazione al fine di convalidare l'estinzione del rapporto alla data del 23 giugno 2027, nei confronti di 3 conduttori morosi, nonché licenza per finita locazione, sempre allo scopo di ottenere la convalida dell'estinzione del rapporto locativo alla data del 23 giugno 2027, nei confronti degli altri 4 conduttori.

Contratti di Locazione							
data contratto	vani locati	mq. indicati a contratto	mq. da rilievo e stato di occupazione effettivo	note	€/anno spese escluse	N.di riferimento Locali su rilievo	
01/01/2019	Rif. Locali 4 e 5 della planimetria allegata	35	26,8	utilizzo bagno piano primo	€ 3.360,00	Locali 5B, Ripostiglio e Disimpegno attigue locali 3A, 3B, 3C Piano Terra	
01/02/2022	Rif. Locale 37 della planimetria allegata	9	9,95	utilizzo bagno piano secondo	€ 720,00	Locale 33 al piano secondo	
01/02/2022	Rif. Locale 2 della planimetria allegata	18,5	16,2	utilizzo bagno piano primo	€ 1.800,00	Locale 2 al piano terra	
01/07/2023	Rif. Locale 33 della planimetria allegata	11,5	21,8	utilizzo bagno piano secondo	€ 1.800,00	Locali 30 e 30A al piano secondo	
01/11/2022	Rif. Locale 3 della planimetria allegata	11,5	11,71	utilizzo bagno piano secondo	€ 1.680,00	Locale 3 piano terra	
01/08/2022	Rif. Locale 39 della planimetria allegata	7,5	7,01	utilizzo bagno piano secondo	€ 840,00	Locale 35 piano secondo	
01/07/2021	Campitura in giallo su planimetria allegata del piano primo che corrisponde ai locali 19,20,22 del rilievo	79	77,24	utilizzo bagno piano primo	€ 2.400,00	Locali 19, 20, 22 piano primo	il locale 22 (sala riunioni), che appartiene al sub 2 quindi con usufrutto Andaldo C.I..E' stato permutato con il locale 4 del Piano terra (locale d'angolo nella planimetria allegata ai contratti). Pertanto <i>Sicuramente</i> utilizza il vano 22 e A.C.I. il locale 4 sulla plan di rilievo.
				importo totale	€ 12.600,00		

13. Formalità pregiudizievoli

Si allega la certificazione notarile ipotecaria ventennale (All.17) del 15.02.24 da cui si è evinta l'esistenza delle seguenti formalità:

1. ipoteca volontaria di € 400.000,00 iscritta a Genova il 24/04/2013 R.p. n. 1282 a favore di ASSI 90 S.r.l. C.F. 02900940103.

2. sentenza apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Genova il 21/07/2023 r.p. n. 20240.

14. Caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo

Fondazioni: non descrivibili in quanto occultate.

Esposizione: Nord, Sud ed Est .

Altezza interna utile: variabile a seconda dei piani.

Strutture verticali: miste, muratura e cemento armato.

Solai: occultati, si presume siano in laterocemento.

Copertura: piana con guaina ardesiata.

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacata al civile.

Facciate: bugnato in corrispondenza del piano terra , lesene e architravi in corrispondenza delle bucatore del primo e secondo piano sia su via Dattilo che su via Malfettani. Lisce sul distacco laterale. Presenza di cornicione e fascia marcapiano.

Terrazzo: parapetto in muratura e pavimentazione di piastrelle di cemento e ciotoli.

Poggiolo: pavimento di piastrelle di monocottura cm.20x20, balaustra di colonnine di cemento.

Pavimentazione interna: monocottura cm.20x 20, in alcuni vani di parquet e vinilica.

Infissi esterni ed interni: finestre di alluminio di colore nero , saracinesche di metallo al piano terra, di cui le due saracinesche relative ai due accessi elettrificate, porte di ingresso di alluminio nero con maniglioni antipanico, porte interne di tipo economico in parte bordeaux, in parte bianche.

Soffitti: prevalentemente controsoffittati con pannelli di fibra minerale e doghe di alluminio.

Scale : in muratura con rivestimento di marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia sfilabile non certificato con alcune aggiunte in canalina esterna in alcuni vani, impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi privi di testine termostatiche, sono presenti n. 4 caldaie a gas, acqua calda sanitaria mancante al piano terra, presenza di condizionatori (split) in alcuni vani.

In generale lo stato conservativo è mediocre con finiture datate.

15. Inquadramento urbanistico e vincoli

Secondo il PUC vigente del Comune di Genova l'edificio in oggetto è così inquadrato: Assetto Urbanistico - Tav. 37 - **Zona SIS-S Servizi pubblici territoriali e di quartiere, parcheggi pubblici** (All.9 -Inquadramento urbanistico).

Sistema dei servizi Pubblici: Servizi di interesse comune esistenti.

Le funzioni ammesse in questa zona sono :

Principali – servizi pubblici, parcheggi pubblici

complementari- servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Il futuro acquirente dovrà preliminarmente verificare con l'ufficio urbanistico del Comune di Genova la possibilità di inserire la propria attività. Si allegano le norme di attuazione del PUC per la zona di interesse (All.10).

Non vi sono vincoli paesaggistici e storici sull'immobile in esame.

Vincoli geomorfologici e idraulici: acquiferi significativi.

Zonizzazione geologica del territorio: Zona B - aree di suscettività d'uso parzialmente condizionata.

16. Regolarità Urbanistica e Agibilità

Il progetto di edificazione risale agli inizi del '900 e non è presente presso l'Archivio Storico del Comune di Genova.

Si ripercorrono le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Genova.

1) Nel 1984 fu presentato il Progetto n.490 che documenta lo stato dell'edificio a tale data. Il progetto, presentato dalla C.G.I.L. regionale e dalla Dattilo s.s., si riferiva ad un piano di lottizzazione convenzionata, finalizzato all'aumento di volume dell'edificio mediante la sua sopraelevazione. Il progetto non ebbe seguito in quanto non ritenuto percorribile dal Comune di Genova. Si allega per completezza tale progetto (All. 2).

2) Il 23/09/1987 fu presentata da Dattilo s.r.l. una pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art.26 della L.47/1985 prot. 2296 (All.4). Oggetto della pratica lo spostamento di pareti, controsoffitti e pavimentazioni, modifiche impianti, realizzazione servizi igienici, sostituzione serramenti. La scrivente non ha rinvenuto tra i documenti ricevuti dal Comune gli elaborati grafici di tale pratica.

3) In data 26/08/1988 fu rilasciata la Concessione Edilizia, Provvedimento n. 332 (All.3), ad eseguire le opere del progetto n. 533/1987. Oggetto della Concessione le modifiche interne e la riprogettazione dei collegamenti verticali, demolizione di un soppalco esistente e recupero di tali superfici al piano secondo. Con tale Concessione fu stipulato un atto di impegno con firma autenticata dal Notaio Ernesto Falzone in data 25/07/1988 con il quale il signor Repetto Elio, legale rappresentante della Dattilo seconda Srl, **si obbligò a destinare l'edificio ad uso uffici per l'attività sindacale della C.G.I.L.** Altre prescrizioni erano il mantenimento dei fregi in facciata e la dotazione dei servizi igienici privi di finestra di impianto di ventilazione e aspirazione forzata regolamentare.

4) Il 04/03/1991 fu rilasciata a Dattilo Seconda S.r.l. la Concessione Edilizia in

Sanatoria Provvedimento n.111 (All.7) per il mantenimento delle opere eseguite in variante al progetto 533/1987 e quindi alla Concessione Edilizia n. 332/1988, a condizione che nei servizi igienici non fossero installati apparecchi riscaldatori a fiamma libera. Dal raffronto dello stato attuale rilevato con gli elaborati grafici della Variante n.111, che costituisce l'ultimo stato autorizzato, si è evinto che :

Piano fondi

- Il piano fondi rispecchia sostanzialmente la situazione attuale.

Non è presente il finestrino alto del locale (13) e non è stato possibile verificare l'esistenza del varco di collegamento con l'intercapedine del locale (12) per la presenza di una scaffalatura. Nella Concessione Edilizia in variante l'altezza del piano fondi è indicata in m. 2,70 mentre allo stato attuale è di m. 2,72 circa sotto al solaio e di m. 2,40 sotto trave. Le altezze dovranno essere aggiornate nella sanatoria di cui si parlerà alla fine del presente punto.

Piano terra

- nell'ampio locale di ingresso allo stato attuale non è presente il locale con gli angoli smussati addossato al vano scala che collega con il piano fondi;
- i locali indicati nella planimetria dello stato attuale con i numeri 3, 3A, 3B e 3C nell'ultimo stato autorizzato sono un unico locale;
- il locale 4 dello stato attuale non aveva disimpegno e deposito;
- il locale 5 non era comunicante con il locale attiguo 5A.

L'altezza del piano terra risulta di circa m.3,20/3,25 ed è regolare dal punto di vista del Regolamento Edilizio di Genova. Occorre tenere conto che tutto il piano è controsoffittato pertanto il soffitto originario è più alto.

Piano primo

-la suddivisione degli ambienti è stata modificata rispetto allo stato autorizzato , così

come la posizione ed il numero delle porte. Una porzione del corridoio intorno alla sala riunioni è stata inglobata in alcuni uffici. La finestra interna del locale 23 allo stato attuale ha una dimensione più ampia, è diverso il muretto all'arrivo della scala, la sala riunioni ha solo due porte poste in posizione diversa rispetto alle 4 porte dello stato autorizzato. L'altezza interna della sala riunioni è all'attualità di m. 5,58 contro i m. 4,60 indicati nella tavola 14. Si veda la planimetria di progetto della variante nn.111 (All.7) e la planimetria di rilievo (All.1).

Le altezze del piano secondo a progetto erano di circa m. 2,70, allo stato attuale le altezze del corridoio di distribuzione a perimetro delle pareti che delimitano la sala riunioni è di m. 2,60. Trattandosi di un disimpegno tale altezza è a norma.

Vi sono alcuni ambienti con controsoffitto ad h. m. 2,60 /2,67 che andranno riportate a m. 2,70.

Piano secondo

- Diversa configurazione muretto arrivo scala, diversa ampiezza bucatina interna vano (36), diversa ampiezza bucatina pareti sala riunioni, diversa divisione interna di alcuni uffici che sono stati suddivisi in due porzioni come per il locale (30) e il locale (32) che in origine era diviso in due uffici. Le altezze dei vani allo stato attuale variano da m.2,20 a m.2,48. Sarà necessario riportare le altezze alla misura a norma di REC, pari a m.2,70. Attualmente tutti i vani sono controsoffittati eccetto il corridoio ove non è stato possibile comprendere il materiale con cui è stato realizzato il soffitto se muratura o cartongesso. Dalla presa visione delle sezioni del progetto autorizzato e facendo una verifica mediante l'altezza rilevata della sala riunioni, di un locale ripostiglio con soffitto ad h. m. 2,92 e del disimpegno antistante la scala con soffitto ad h. m. 2,87, vi sono i presupposti per ricondurre le altezze dei vani alla misura regolamentare di m. 2,70 per gli uffici e m. 2,40 per i servizi igienici e i disimpegni/corridoi.

5) Il 05/10/1999 fu presentata da Medicina Domani Gestione Servizi Sanitari s.r.l. una pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art.26 della L.47/1985 prot.5671 (All.5). Oggetto della pratica opere interne con demolizione e ricostruzione di pareti interne per adibire alcuni locali ad ambulatorio. L'intervento previsto si riferiva la solo piano terra e, dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con lo stato attuale del piano terra, si è evinto che tali opere non furono mai eseguite.

6) Il 07/03/2002 fu presentata da Ansaldo Centro Sociale Interaziendale una pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art.26 della L.47/1985 prot. 1346 (All.6). Oggetto della pratica opere interne relative al piano fondi. Nell'atto di acquisto dell'immobile Rep. 40833 del 23/07/2007 viene dato atto che tali opere non furono eseguite, così come altre opere relative a pratiche edilizie ad eccezione della n. 332 /1988 e sua variante n.111 del 1991.

Da quanto sopra illustrato emerge che l'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico. Le difformità sono sanabili. Sarà necessario provvedere ad incaricare un tecnico abilitato per la presentazione di una Comunicazione per Regolarizzazione amministrativa di opere interne eseguite successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005 (articoli 22 e 48 della L.R. 16/08).

I costi ammontano ad € 57,10 per onere presentazione comunicazione, € 172,15 per sanzione regolarizzazione amministrativa art. 22, comma 3, L.R. 16/08, totale oneri € 229,25 a cui andrà aggiunta la parcella del tecnico che dovrà eseguire gli elaborati grafici (planimetrie, sezioni e prospetti) di stato attuale e di raffronto con lo stato autorizzato oltre al deposito della pratica per € 4.000,00 + 4% Cassa previdenza per € 160,00 + IVA al 22% per € 880,00 = € 5.040,00.

Occorrerà eseguire due variazioni catastali (una per ciascun subalterno) per complessivi € 1.800,00 + 4% Cassa previdenza per € 72,00 + IVA al 22% per € 396,00

= € 2.268,00 ed € 100,00 di diritti dell'Agenzia delle Entrate.

Per un totale di € 5.040,00 + 229,25+ € 2.268,00+ € 100,00=€ 7.637,25 arrotondati ad € 7.700,00.

Per quanto riguarda l'Agibilità agli atti del Comune non è stato reperito alcun decreto di Abitabilità (oggi denominato Agibilità). Considerato che l'immobile fu edificato nel 1911, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di lottizzazione del 1984 e come testimonia la tipologia edilizia, va detto l'agibilità fu introdotta successivamente l'edificazione dell'edificio in esame, ovvero nel 1934 con il regio decreto 1265/1934. Le modifiche apportate all'immobile tra il 1988 ed il 1991 non erano da considerarsi di tipo complesso e non vi era in allora l'obbligo di deposito del progetto strutturale ai sensi della L. 1086 del 1971 e conseguente richiesta di certificato di Agibilità. Si consiglia tuttavia, in ordine al sollevamento del pavimento del piano terra, di eseguire un'indagine statica al fine di comprendere quali siano le cause delle spinte che generano il sollevamento del pavimento. Verrà quindi detratto dal valore di stima dell'immobile l'importo indicativo di € 3.000,00 per tale indagine.

17. Determinazione Superficie Commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale è stato adottato principalmente il D.P.R. 23.03.1998 n.138, principio adottato dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando le indicazioni per la categoria intero edificio ed apportando alcuni correttivi. Sono state considerate le superfici lorde opportunamente omogeneizzate.

Si riporta sotto tabella con indicazione delle superfici commerciali dei sub 1 e 2.

Determinazione superficie commerciale immobile via Dattilo 7 e 9 rossi									
		piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo	Piano Fondi	coeff di omogeneizzazione		totale	
superfici lorde mappale 160 sub 2		112,62	26		16,45	0,15	2,47	141,09	sup commerciale sub 2
superfici lorde mappale 160 sub 1		185,58	183,06	182,88	100	0,15	15,00	566,52	
terrazzo piano primo			87			0,3	26,10		
poggiolo su via dattilo			7,65			0,3	2,30		
								594,92	sup commerciale sub 1

I muri interni e perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50 . Le scale sono state computate una sola volta nelle loro proiezioni. Le superfici scoperte quali il poggiolo e il terrazzo sono computati al 30%, il piano fondi nella misura del 15% anziché del 50% poiché allagabile . Il terrazzo di copertura non praticabile non rientra nella determinazione della superficie commerciale.

Si è così ottenuta la superficie commerciale di:

mq. 141 per il sub 1

e

mq. 595 per il sub 2.

18. Valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità

18.1. Criterio di stima adottato e fonti di informazione

Il valore commerciale del bene immobile, così come descritto nella presente relazione, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e difficoltà di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. A questo proposito va tenuto conto che in

zona non vi sono *comparables* relativi ad edifici con la destinazione d'uso Servizi pubblici territoriali e di quartiere. La scrivente è quindi giunta alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità con un procedimento indiretto. Ovvero sono state analizzate le categorie con maggiori affinità rispetto a quella da stimare. Pertanto sono stati presi in esame prevalentemente immobili ad uso ufficio non strutturato, poiché i locali dell'immobile in esame sono in realtà utilizzati come ufficio e non sono del tipo strutturato e, secondariamente, sono stati analizzati immobili ad uso commerciale poiché l'accesso all'immobile e ad un piano ad uffici sono ubicati al piano terra. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, che è da intendersi valido anche a corpo ed è escluso IVA. Si precisa altresì che per la porzione di immobile classificata catastalmente con Fg.40 mappale 160 sub 2 è stata determinato il valore della nuda proprietà con scadenza 27/07/2027. Le quotazioni OMI (Agenzia Entrate) per immobili in zona per il secondo semestre 2022, Codice zona C21, Microzona catastale n.36, indicano per la categoria uffici , in stato manutentivo normale, valori da €/mq.820,00 ad €/mq.1.300,00 con una media di €/mq.1.060,00. Il Borsino Immobiliare indica per immobili ad uso ufficio sempre in condizioni di manutenzione normale , valori da €/mq 585,00 ad € 908,00 con una media di €/mq. 746,50 . Le quotazioni OMI (Agenzia Entrate) per immobili in zona , Codice zona C21, Microzona catastale n.36, indicano per la categoria negozi , in stato manutentivo normale, valori da €/mq.760,00 ad

€/mq.1.500,00 con una media di €/mq.1.130,00. Il Borsino Immobiliare indica per immobili ad uso negozio sempre in condizioni di manutenzione normale , valori da €/mq 627,00 ad € 1.197,00 con una media di €/mq.912,00.

Dall'indagine di mercato svolta, di cui si allegano una tabella riassuntiva/comparativa (All.14) e n.11 schede di immobili proposti in vendita nella stessa via e in vie limitrofe (All.15), è emerso che la media generale €/mq. è di € 1.040,00 ca. e in particolare che il valore medio €/mq. per uffici non strutturati in ordine è di €/mq.850,00 ca. che costituisce il dato più significativo. Alla luce dei valori sopra riportati , del fatto che l'immobile in esame presenta finiture datate, stato manutentivo mediocre, problemi di allagamento del piano fondi, problematica di tipo statico evidenziata dal sollevamento del pavimento del piano terra, mancanza di ascensore, presenza di barriere architettoniche, carenza di parcheggi in zona, impianto di riscaldamento non ottimale, difformità urbanistica e catastale , assenza di certificato di Agibilità , locazione/occupazione di alcuni vani del sub 1 sino al 2027 , si è ritenuto che il più probabile valore da assumere a base della stima sia pari ad €/mq. 750,00 per il sub 2 e ad €/mq. 650,00 per il sub 1.

18.2 Stima del più probabile valore di mercato all'attualità

Dovendo indicare il valore di stima dell'immobile all'attualità , sulla base delle considerazioni sopra esposte, della presenza di vincolo all'utilizzo quale **Servizi pubblici territoriali e di quartiere**, considerato che l'immobile è in condizioni di manutenzione mediocre, con finiture datate, che l'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, che un eventuale cambio d'uso dovrà essere preventivamente valutato con il Comune di Genova secondo quanto

prescritto dalle Norme di Conformità del PUC vigente (All.13) che recita: *nel caso di ricollocazione o cessazione di Servizi Territoriali qualsiasi altro assetto sostitutivo, previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l'area è collocata, è da definirsi in sede di formazione di apposito Accordo di Programma*, del fatto che alcune porzioni di immobile sono occupate come descritto al punto 12, della mancanza di certificato di agibilità, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'edificio sito in Genova Via Dattilo 7 e 9 rossi, urbanisticamente inquadrato come servizio pubblico territoriale e di quartiere, sia il seguente:

Determinazione valore di stima				
Porzione immobile	Superficie commerciale MQ	€/mq	Valore piena proprietà €	Valore Nuda proprietà
Sub 1	595	€ 650,00	€ 386.750,00	
Sub 2//nuda proprietà	141	€ 750,00	€ 105.750,00	€ 79.837,00
Valore finale di stima	€ 466.587,00			
Detratto 10% per assenza garanzie	€ 46.658,70			
Detratto importo indicativo per indagine statica	€ 3.000,00			
Detratto importo per pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 7.700,00			
Totale detrazioni	€ 57.358,70			
Valore finale complessivo di stima	€ 409.228,30			
Arrotondato ad €	€ 409.000,00	iva esclusa	importo da ritenersi valido anche a corpo	
Note	Il valore €/mq pari a 650,00 per il sub 1 tiene conto anche del fatto che alcuni locali sono occupati sino al 2027			
	il deprezzamento del 10% ricomprende anche la questione dei controsoffitti non a norma e considera lo stato di occupazione di alcuni locali			

Si precisa che è stato calcolato il valore della nuda proprietà al 23/07/2027.

Al valore finale di stima di € 466.587,00 sono stati detratti :

. il 10% per assenza garanzie che ricomprende anche la questione delle altezze irregolari di alcuni locali e considera lo stato di occupazione per € 46.658,70

. il costo indicativo per indagine statica per € 3.000,00

. il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad € 7.700,00

ottenendo così:

€ (466.587,00 – € 46.658,70 – 3.000,00 - 7.700,00) =€ 409.228,30 arrotondato ad € 409.000,00.

Il più probabile valore di mercato all'attualità viene individuato in € 409.000,00 (quattrocentonovemilaeuro).

L'importo è da intendersi valido anche a corpo ed è Iva esclusa.

Genova, 5 marzo 2024

arch. Lucia Di Summa

Allegati:

1. Tavole di rilievo : piano fondi, piano terra, piani primo e secondo, piano copertura

1A. Tavole di rilievo senza quote

2. Progetto N. 490 del 1984

3. Concessione Edilizia provv. n.332 del 1988 ed elaborati grafici

4. Art. 26 prot. n. 2296 del 1987

5. Art. 26 prot. n. 5671 del 1999

6. Art. 26 prot. n. 1346 del 2002

7. Concessione Edilizia in variante e sanatoria provv. n.111 del 1991 ed elaborati grafici

8. Atto di acquisto immobile Rep. n. 40833 del 23/07/2007

9. Inquadramento urbanistico e vincoli

10. Norme di Attuazione del PUC per la zona SIS-S

11. Visura storica per immobile e planimetria catastale sub 1
12. Visura storica per immobile e planimetria catastale sub 2
13. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
14. Tabella riassuntiva valori di mercato n.11 immobili in vendita in zona
15. Schede n. 11 annunci immobiliari immobili in zona
16. Documentazione fotografica
17. Certificato notarile ipotecario ventennale
18. APE
19. Contratti di locazione
- 19A. Planimetria a cui fanno riferimento i contratti di locazione
- 19B. Tabella di riepilogo contratti di locazione
20. Planimetrie con indicazione delle porzioni di immobile locate
21. Planimetrie con indicazione delle porzioni di immobile che costituiscono il sub 2