

# PERIZIA ESTIMATIVA

oggetto:

**Determinazione del più probabile  
valore di mercato da eseguirsi  
sull' immobile adibito a posti  
auto coperti sito in Via Luigi Neri  
19038 - SARZANA (SP)**

committente:

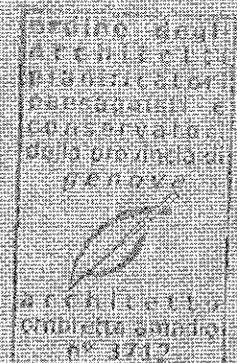
[REDACTED]

professionista:

**arch. Ombretta AMADIO**

studio:

**Piazza Soziglia, 10/3  
Tel. 347/4083753  
c.a.p. 16123 GENOVA**



Genova, 14 marzo 2013

Richiesta di finanziamento avanzata da

Posizione pratica \_\_\_\_\_

perito **arch. Ombretta Amadio**

data sopralluogo **28/02/2013**

## RELAZIONE TECNICA

### Descrizione dell'immobile

In **Sarzana** Provincia **La Spezia**

Delegazione \_\_\_\_\_

**Nel parcheggio interrato distinto con il civico numero UNICO di Via Luigi Neri, l'autorimessa ubicata al piano 1° e 2° sottostrada composto da N° 157 posti auto a rotazione e N° 41 box privati**

**Confinante: a nord:** muri perimetrali su Via Luigi Neri

**ad est:** muri perimetrali verso scuola media L. Carducci

**a sud:** intercapedine su fascia comunale verso ferrovia

**ad ovest:** muri perimetrali su fascia comunale verso scuola materna

**sopra:** area attrezzata a verde pubblico e giochi per bambini

**sotto:** terreno

**Gli immobili sopra descritti risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Genova**

**alla partita n. \_\_\_\_\_ Sez. \_\_\_\_\_ foglio 44 mapp. 335**

**sub. 27 (piano primo sottostrada) 50 (piano secondo sottostrada) cat. D/8 cl. \_\_\_\_\_**

**con reddito catastale di euro 2.364,00 sub 27, euro 2.400,00 sub 50**

### Caratteristiche del fabbricato di cui l'immobile fa parte

**Località:** semicentrale a carattere residenziale con accesso servizi relativi buoni.

**Struttura portante:** cemento armato

**Numero piani complessivi** 2 di cui n° 2 **destinati ad uso diversi** e n. - **destinati**

**ad abitazione; comprendenti n. - appartamenti**

**Ascensore:** SI (doppio) posizionati nel versante est e ovest

**Impianto riscaldamento:** assente

**Impianto televisivo:** assente

**Impianto acqua calda:** assente

**Impianto telefonico:** assente

**Altri eventuali impianti:** impianto antincendio del tipo splinker a pioggia ed impianto ad idranti; sistema di adduzione dell'acqua di falda

**Finiture delle scale e dell'androne:** l'autorimessa è dotata di doppia rampa di scale interne realizzate in cemento armato con ringhiere in lamiera ognuna delle quali dotata di ascensore, l'ingresso carrabile ai due piani interrati avviene tramite rampa carrabile dotata di sbarre che regolano l'ingresso e l'uscita

**Finiture esterne:** l'edificio è ultimato con struttura portante orizzontale e verticale prefabbricata in cemento armato, le tamponature sono realizzate con blocchetti di cemento lasciati a vista, le intercapedini sono delimitate da grigliati in lamiera zincata, la copertura del manufatto è sistemata con verde attrezzato e giochi per bambini

#### **Elementi relativi al fabbricato di cui l'immobile fa parte**

**Decreto di abitabilità in data:** 11/07/2008 n. protocollo 22866

**Data di costruzione:** 2006

**Stato di manutenzione:** l'autorimessa è in ottimo stato di manutenzione.

#### **Caratteristiche dell'immobile**

**Posti auto coperti oggetto di perizia:** n° 157 di cui n° 78 al primo piano interrato e n° 79 al secondo piano interrato, al 1° piano sottostrada vi sono due parcheggi per handicappati, al 2° piano sottostrada ne troviamo tre

**Superficie netta:** mq. 979,00 subalterno 27 (1° sottostrada) comprensivi di area di manovra pari a mq. 205,00; mq. 979,00 subalterno 50 (2° sottostrada) comprensivi di area di manovra pari a mq. 205,00, la superficie lorda di ogni piano è pari a mq. 2.364,00. Ogni posto auto coperto ha una superficie di mq. 13,00

**Infissi:** l'autorimessa ha ingresso carrabile realizzato con sbarre automatizzate, porte tagliafuoco REI a compartimentazione dei vani scale, grigliati in lamiera zincata con

funzione di areazione e illuminamento, i box auto ubicati ai lati hanno basculanti in lamiera traforata per consentire una corretta areazione

**Pavimenti:** i pavimenti sono realizzati in pannelli prefabbricati di battuto di cemento quarzato

**Distribuzione locali:** razionale

**Finiture pareti:** le pareti sono in blocchetti di cemento a vista

**Finiture soffitti:** i soffitti sono realizzati in travi predalles a vista

**Considerazioni generali sull'immobile:** trattasi di fabbricato adibito a posteggi suddivisi in box auto e posti auto coperti; sul piano strada il lastrico solare di copertura dell'autorimessa è utilizzato come area a verde. L'edificio è di recente costruzione ed è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato con tamponamenti interni in blocchetti di cemento ed è in ottimo stato di manutenzione. Ogni piano è dotato di impianto di illuminazione, sistema antincendio a pioggia del tipo splinker e idranti.

**Caratteristiche della località d'ubicazione dell'immobile:** l'autorimessa è ubicata nel comune di Sarzana cittadina a forte connotazione medioevale di cui conserva ancora l'immagine dell'originario abitato. L'immobile oggetto di perizia è vicinissimo al centro storico cittadino, comodo a mezzi pubblici e servizi, dotato di attività commerciali nelle vicinanze e comodo luogo di interscambio tra mezzo privato e mezzo pubblico

**Regolarità edilizia:** dall'esame della documentazione fornita e dal sopralluogo eseguito si attesta la conformità urbanistica-edilizia delle unità immobiliari

**Dati urbanistici ed edilizi:** le unità immobiliari sono state edificate a seguito di Permesso a Costruire 196/2005 rilasciato dal Comune di Sarzana in data 24/05/2006, successiva Denuncia Inizio Attività n° 234/2008 del 27/05/2008 e relativa fine lavori in data 02/07/2008 con protocollo n° 21752

**Stima**

- a valore venale: euro \_\_\_\_\_

in base ai vani: n. \_\_\_\_\_ a euro \_\_\_\_\_ = euro \_\_\_\_\_

n° 157 posti auto coperti in base ai mq. lordi: mq. 13,00 a euro 1.600 = euro 20.800

euro 20.800 x n°157 box auto = euro 3.265.600

- a reddito: euro \_\_\_\_\_

- Valore intrinseco di ricostruzione euro 2.900.000

Eventuali accessori \_\_\_\_\_

Confini \_\_\_\_\_

Valore di riferimento euro 3.100.000

**Note**

I posti auto sono a rotazione a pagamento

**Rettifiche del revisore**

IL PERITO  
Ombretta Amadio  
architetto  
ombretta amadio  
n° 3712

