

RELAZIONE DI STIMA ASSEVERATA

La scrivente Alessandra Geometra Goso iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Savona al n. 1313, domiciliata, per la professione, a Savona in via Fiume 2A/1 è stata incaricata di redigere una relazione di stima asseverata sui beni di proprietà dei Sigg. _____, ricadenti in Comune di Piana Crixia e Savona.

PREMESSE

1. Terreni agricoli

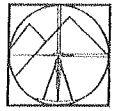
Per la valutazione monetaria dei terreni agricoli di seguito presi in esame, vengono utilizzate le quotazioni fornite dai Valori Agricoli Medi dei terreni - VAM - Anno 2020, non avendo riscontrato sul mercato immobiliare, in dette zone, dei valori commerciali per beni simili, di scarso mercato, per l'ubicazione- posizione- stato di conduzione ed altre considerazioni.

QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI CULTURA DEI TERRENI (ANNO 2020)

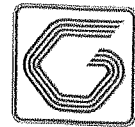
TIPI DI CULTURA	REGIONI AGRARIE (valori espressi in Euro/ha)					
	N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6
SEMINATIVO	9.890,91	8.904,64	14.899,75	10.509,44	14.900,47	14.019,34
SEMINATIVO ARBORATO	12.786,32	12.786,32	27.474,75	16.301,67	22.543,37	22.663,01
SEMINATIVO IRRIGUO	17.612,01	17.330,22	37.598,83	23.626,86	28.883,70	61.174,53
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	21.683,91	21.683,91	39.537,37	28.631,46	33.307,84	53.367,72
PRATO	6.868,68	4.367,77	6.692,57	5.283,61	6.692,57	7.397,05
PRATO ARBORATO	7.397,05	6.622,11	7.326,58	6.498,83	7.379,43	7.555,56
PRATO IRRIGUO	10.919,44	8.453,76	9.051,20	10.743,33	8.892,83	11.426,68
PRATO IRRIGUO ARBORATO	11.976,18	9.580,93	10.082,30	12.680,64	9.892,79	11.623,93
PASCOLO	1.127,17	1.127,17	1.127,17	1.408,96	2.515,00	1.408,96
PASCOLO ARBORATO	1.232,85	1.197,62	1.858,38	1.742,88	2.905,28	1.479,41
PASCOLO CESPUGLIATO	767,88	951,06	951,06	1.153,95	2.283,50	1.303,30
ORTO	23.071,74	23.071,74	76.429,49	31.546,99	76.429,49	76.429,49
ORTO IRRIGUO	31.701,63	31.701,63	224.030,15	140.208,83	224.030,15	224.030,15
ORTO IRRIGUO A CULTURA FLOREALE	0,00	44.325,93	222.948,96	150.724,48	222.948,96	265.416,43
VIGNETO	24.656,82	24.656,82	35.224,03	78.032,65	59.524,49	78.032,65
FRUTTETO	18.648,03	19.020,99	35.224,03	35.224,03	55.301,40	53.952,58
FRUTTETO IRRIGUO	21.838,90	21.838,90	66.536,18	81.578,86	128.667,40	160.834,26
ULIVETO	31.701,63	31.701,63	61.069,04	58.160,99	61.069,04	58.160,99
ROSETO	0,00	0,00	0,00	223.670,93	0,00	346.728,96
NOCCIOLETO	23.525,00	15.285,90	0,00	0,00	0,00	0,00
CASTAGNETO DA FRUTTO	4.203,63	4.967,92	3.504,79	3.092,96	3.504,80	2.905,97
CANNETO	9.452,30	8.861,54	10.667,21	8.453,76	10.567,21	10.567,21
BOSCO DI ALTO FUSTO	3.848,23	3.848,23	3.848,23	3.848,23	3.848,23	3.848,23
BOSCO CEDUO	3.613,99	3.613,99	3.613,99	3.613,99	3.613,99	3.613,99
BOSCO MISTO	3.613,99	3.613,99	3.613,99	3.613,99	3.613,99	3.613,99
PALMETO-FRONDA ORNAMENTALE	0,00	0,00	0,00	271.122,76	271.122,76	271.122,76
AGRUMETO	0,00	0,00	0,00	128.458,12	128.458,12	171.277,60
INCOLTO PRODUTTIVO	1.127,17	1.127,17	1.127,17	1.127,17	1.127,17	1.127,17
INCOLTO STERILE	704,49	729,14	704,49	704,49	704,49	704,49
ANNOTAZIONI						

2. Banche dati Immobiliari

Per la valutazione delle unità immobiliari urbane sono stati presi in esame i valori forniti da:



Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati



STG

- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2019
- Borsino immobiliare – Servizi e Valutazioni immobiliari nazionali – ottobre 2019
- Operatori immobiliari sul territorio

Di seguito, a puro titolo indicativo, si producono gli estratti delle banche dati immobiliari, Borsino immobiliare e OMI dell'Agenzia delle Entrate.



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **400,00**

Valore medio

Euro **460,00**

Valore massimo

Euro **520,00**

Valuta questo
immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **307,00**

Valore medio

Euro **356,50**

Valore massimo

Euro **406,00**

Valuta questo
immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **240,00**

Valore medio

Euro **290,00**

Valore massimo

Euro **340,00**

Valuta questo
immobile

Estratto Borsino immobiliare Comune di Piana Crixia



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **1.339,00**

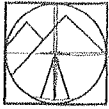
Valore medio

Euro **1.766,50**

Valore massimo

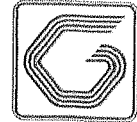
Euro **2.194,00**

Estratto Borsino immobiliare Comune di Savona



Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



Provincia: SAVONA
Comune: PIANA CRIXIA
Fascia/zona: Suburbana/LOC LODISIO, GORRA, VALLUNGA, COBARELLO
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

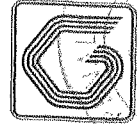
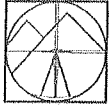
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	360	460	L	1,4	1,6	L

Estratto OMI – Agenzia delle Entrate - Comune di Piana Crixia

Provincia: SAVONA
Comune: SAVONA
Fascia/zona: Centrale/C.SO COLOMBO, P.ZA PRIAMAR, P.ZA REBAGLIATI, V. CALATA, P.ZA PANCALDO, V. OTTAVIANO, V. CAPPUCCINI
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	1050	L	2,6	3,6	L
Negozi	Ottimo	1900	2850	L	13,5	20	L
Negozi	Scadente	860	1400	L	8	10	L
Negozi	NORMALE	1350	1950	L	11,7	17,5	L

Estratto OMI – Agenzia delle Entrate - Comune di Savona



Tuttavia, come è noto, tali valori OMI sono da intendere come puramente indicativi, in quanto strumenti di ausilio ed indirizzo, idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima al professionista per la valutazione estimativa che si basa principalmente sulle nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza.

Inoltre, il mercato immobiliare risulta generalmente ancora esposto alla debolezza del contesto economico che, almeno nel breve periodo, non permette ancora valutazioni di ottimismo ed influisce sui valori estimativi in essere.

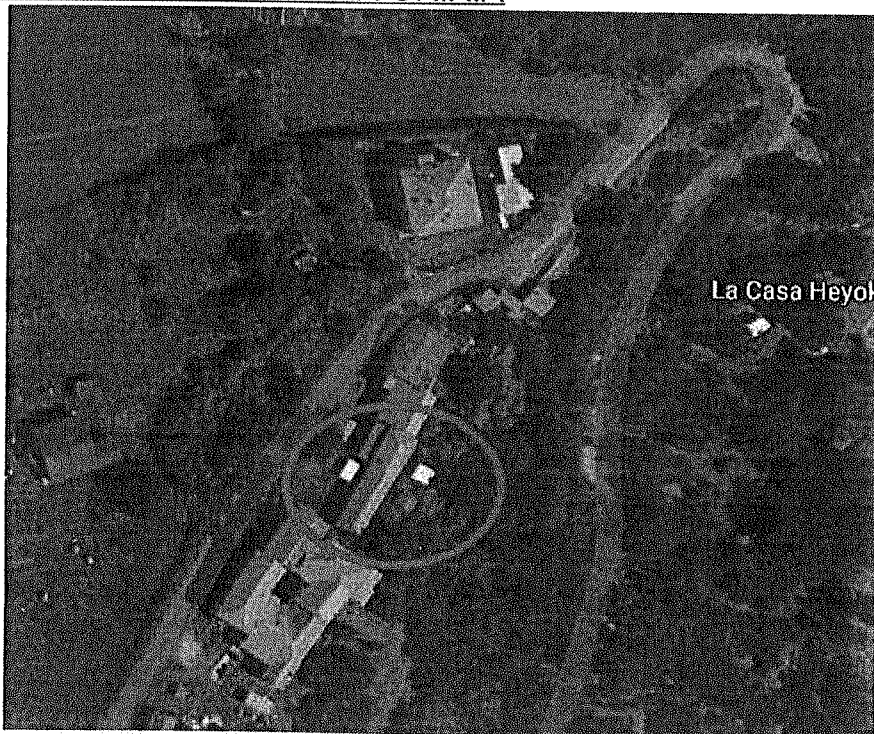
3. Superficie commerciale

La misurazione delle superfici degli immobili è stata effettuata sulle planimetrie catastali, verificate con misurazioni a campione eseguite sul posto, mediante criteri uniformi e largamente condivisi a livello nazionale.

Si è adottato il criterio della Superficie Interna Lorda (SIL) e relativi coefficienti di ponderazione per le superfici secondarie, superfici annesse e collegate e superfici scoperte. Le superfici commerciali individuate si intendono quindi le superfici convenzionali formate dall'intera superficie principale e da frazioni di superfici secondarie, sulla base delle planimetrie catastali, verificate con misurazioni a campione di ogni immobile.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

IMMOBILI IN COMUNE DI PIANA CRIXIA

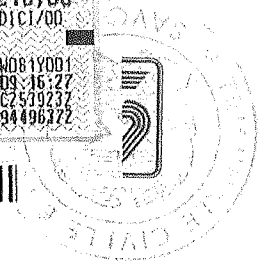


La Casa Heyok



Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



Comune di Piana Crixia foglio 12 mappale 311

DATI VISURA CATASTALE

INTESTATI

1
2

(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Situazione dell'Immobile dal 15/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parz	Quantità Classe	Superficie(m ²) In area ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 15/11/1994 in atti dal 17/03/1997 (n. 2680/2/1994)
1	12	311	-	-	PRATO 4	01 05		Dominicale Euro 8,11 L. 210	Agraria Euro 0,12 L. 420	
Nota					Partita	2865				

Terreno di forma regolare con accesso diretto dalla corte del mappale 308 della stessa proprietà, lasciato a prato. Dal certificato di destinazione urbanistica ricade in zona BS – residenziale saturata – senza indice di edificabilità.

Il valore che viene attribuito, di cui in premessa, è di € 0,686868 a mq per un valore totale di **€ 72,12**.

Come da ispezione ipotecaria fornita grava:

1) ipoteca per l'intera piena proprietà (1/2 p.p. ... e 1/2 p.p. ...) n.10789/1988 del 21.10.2008 – IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario. Atto Not.F.Alcara in data 17.10.2008 Rep.15 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA S.p.A. sede Savona (C.F.01015450099) contro ... per complessivi Euro 100.000,00 di cui per capitale Euro 50.000,00 rimborsabili in anni 15.

Si annota in data 29.04.2014 al num.part.266 – variazione durata del mutuo.

2) ipoteca per l'intera piena proprietà (1/2 p.p. ... e 1/2 p.p. ...) n. 4558/814 del 10.05.2011 – IPOTECA VOLONTARIA da costituzione di ipoteca volontaria. Atto Not.S.Napolitano in data 02.05.2011 Rep.84521 a favore CDC POINT S.p.A. sede Pontedera (PI) C.F.01250630504 contro ... per complessivi Euro 98.893,91 di cui per capitale Euro 98.893,91. Debitore non datore di ipoteca: ... sede Savona (C.F. ...



Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



Comune di Piana Crixia foglio 12 mappale 312

DATI VISURA CATASTALE

INTESTATI

1				(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2				(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Situazione dell'Immobile dal 15/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Rendimento		
1	12	312			PRATO 4	00 70		Dominicale Euro 0,07 L. 140	Agrario Euro 0,14 L. 280	FRAZIONAMENTO dal 15/11/1994 in atti dal 27/03/1997 (n. 2680.2/1994)
Notifica					Partita	2865				

Terreno di forma regolare con accesso diretto dalla corte del mappale 309 della stessa proprietà, lasciato a prato

Dal certificato di destinazione urbanistica ricade in zona BS – residenziale saturata – senza indice di edificabilità.

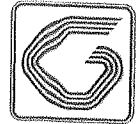
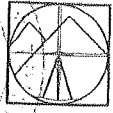
Il valore che viene attribuito, di cui in premessa, è di € 0,686868 a mq per un valore totale di **€ 48,08**.

Come da ispezione ipotecaria fornita grava:

1) ipoteca per l'intera piena proprietà (1/2 p.p. o e 1/2 p.p.) n.10789/1988 del 21.10.2008 – IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario. Atto Not.F.Alcaro in data 17.10.2008 Rep.15 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA S.p.A. sede Savona (C.F.01015450099) contro per complessivi Euro 100.000,00 di cui per capitale Euro 50.000,00 rimborsabili in anni 15.

Si annota in data 29.04.2014 al num.part.266 – variazione durata del mutuo.

2) ipoteca per l'intera piena proprietà (1/2 p.p. e 1/2 p.p.) n. 4558/814 del 10.05.2011 – IPOTECA VOLONTARIA da costituzione di ipoteca volontaria. Atto Not.S.Napolitano in data 02.05.2011 Rep.84521 a favore CDC POINT S.p.A. sede Pontedera (PI) C.F.01250630504 contro per complessivi Euro 98.893,91 di cui per capitale Euro 98.893,91. Debitore non datore di ipoteca: de Savona



Comune di Piana Crixia foglio 12 mappale 308 sub 1 e 2

DATI VISURA CATASTALE

INTESTATI

1												(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2												(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

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	Urbana	12	308	1			A/5	1	4 vani	Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte*: 94 m ²	Euro 82,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo LOCALITÀ LODISIO piano: S1-T-1;												
Notifica Partita 533 Mod.58 29216												

INTESTATI

1	FARKAS Erika nata a SAVONA il 30/05/1973	FRKRKE73E7014800*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	SFERINI ESALTATO Milvio nato a SAVONA il 31/08/1968	SFRMLV68M311480C*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

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	Urbana	12	308	2			A/5	1	2 vani	Totale: 39 m ² Totale escluse aree scoperte*: 39 m ²	Euro 41,32	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo LOCALITÀ LODISIO piano: 1;												
Notifica Partita 533 Mod.58 29216												

Immobile in Località Lodisio, che dista circa 7 km dal centro del paese, facente parte di fabbricato per civile abitazione suddiviso in più unità.

L'immobile si sviluppa su tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano primo con accesso per il sub 1 dall'unità adiacente mappale 309 sub 2 della stessa proprietà e per il sub 2 da strada comunale attraverso terreno di altra proprietà.

L'unità in esame, pur essendo destinato, nelle planimetrie catastali, ad uso civile abitazione, attualmente risulta in stato di non utilizzo, se non per deposito di materiale; privo di servizi igienici, privo di cucina, di impianti e allacciamenti; le rifiniture, pavimento serramenti ecc., sono da considerarsi da locale cantina da risanare con radicali interventi edili di ordinaria e straordinaria manutenzione.

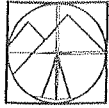
Nel dettaglio la muratura risulta in pietra a vista in parte intonacata rusticamente; i soffitti con travi in legno e tavole; pavimento in mattoni di cotto disconnesso e serramenti interni ed esterni in legno, alcune finestre sono provviste di inferiate ed altre di persiane.

La muratura di perimetro risulta essere in pietra priva di ogni rifinitura.

Sulla corte esterna è presente un forno a legna con sovrastante tettoia in legno.

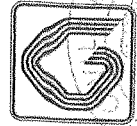
Superficie commerciale:

Destinazione Locali	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	128,25	100%	128,25
Ripostiglio p. semint.	19,76	25%	4,94



Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



Balcone	7,17	30%	2,15
Corte	134,50	10% sino a 89,54 mq	8,954
		2% i restante mq	0,8994
Totale			145,19

Il valore attribuito all'immobile, considerato lo stato descritto, viene valutato in 220,00 € a mq per un valore complessivo di **31.941,80 €**.

Vengono lasciati nell'immobile:

- forno a legna esterno con sovrastante tettoia in legno € 500,00
- cassettera con specchio € 250,00
- calcio balilla € 250,00

Totale € 1.000,00

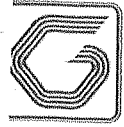
Come da ispezione ipotecaria fornita grava ipoteca per l'intera piena proprietà (1/2 p.p. e 1/2 p.p.) 4558/814 del 10.05.2011 – IPOTECA VOLONTARIA da costituzione di ipoteca volontaria. Atto Not. S. Napolitano in data 02.05.2011 Rep.84521 a favore CDC POINT S.p.A. sede Pontedera (PI) C.F.01250630504 contro _____ per complessivi Euro 98.893,91 di cui per capitale Euro 98.893,91. Debitore non datore di ipoteca: _____ .sede Savona (C.F. _____)



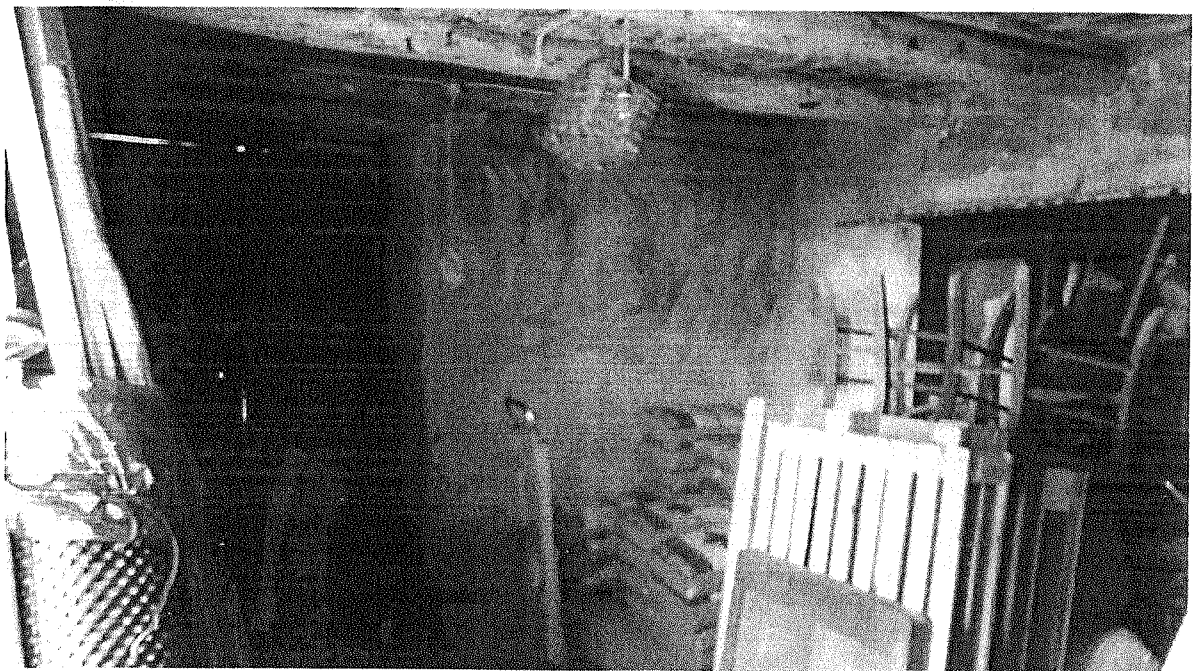
Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG

FOTOGRAFIE



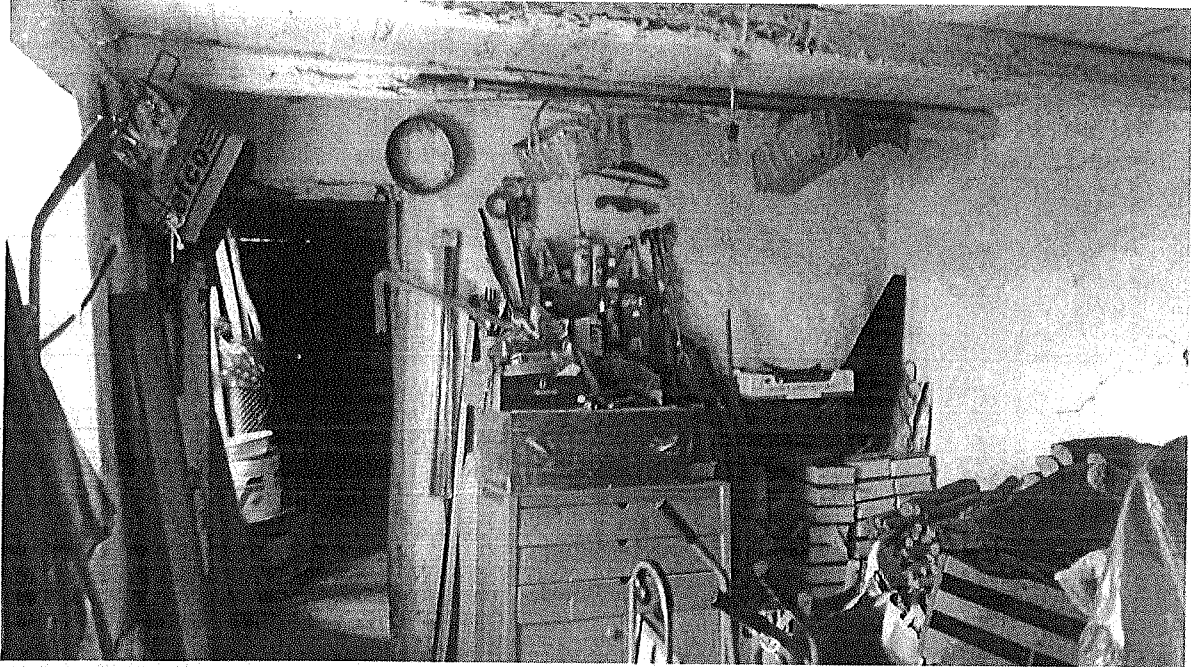
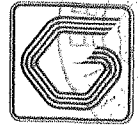
Mappale 308 sub 1

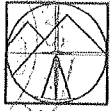




Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

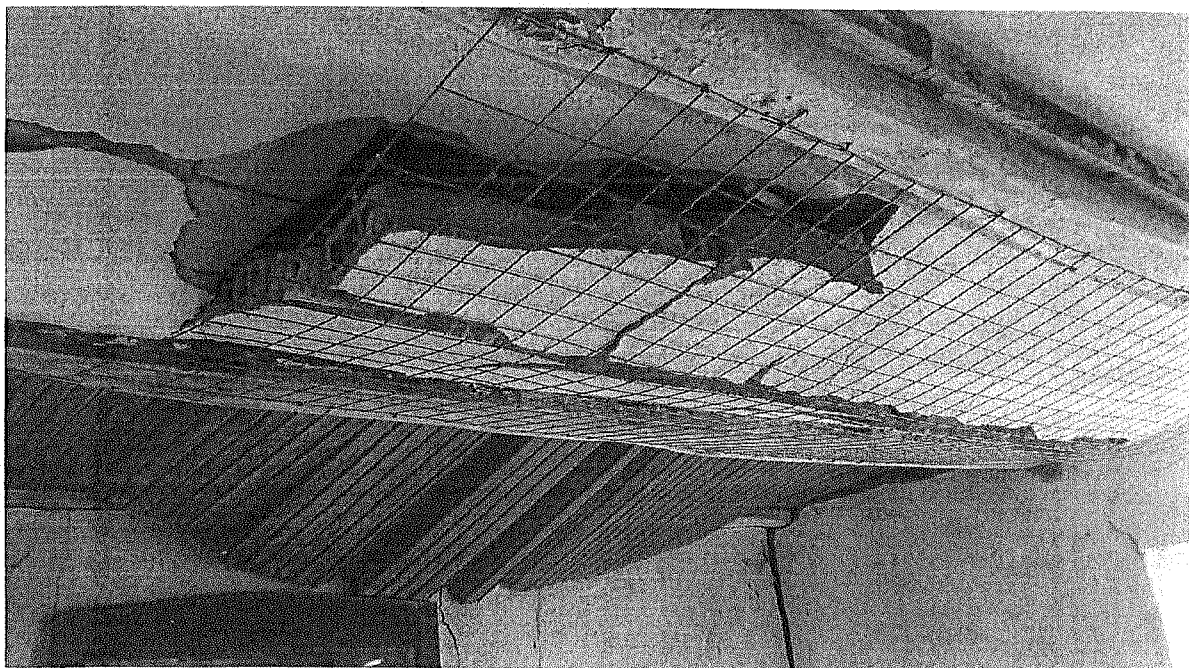
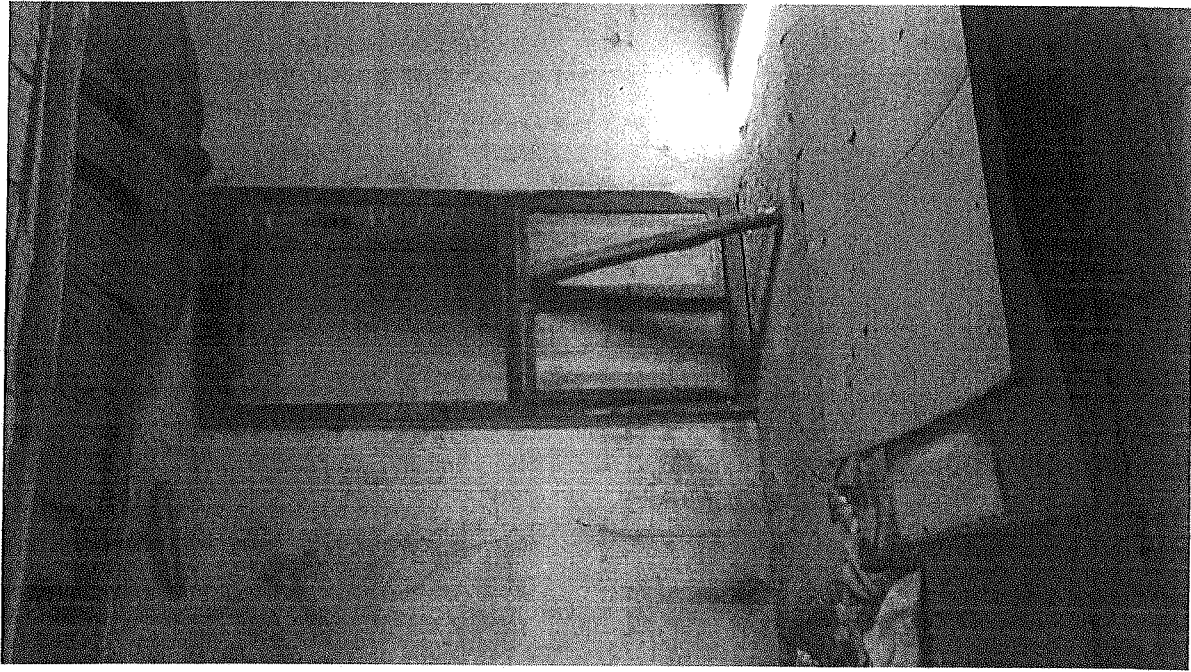
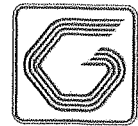
STG





Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

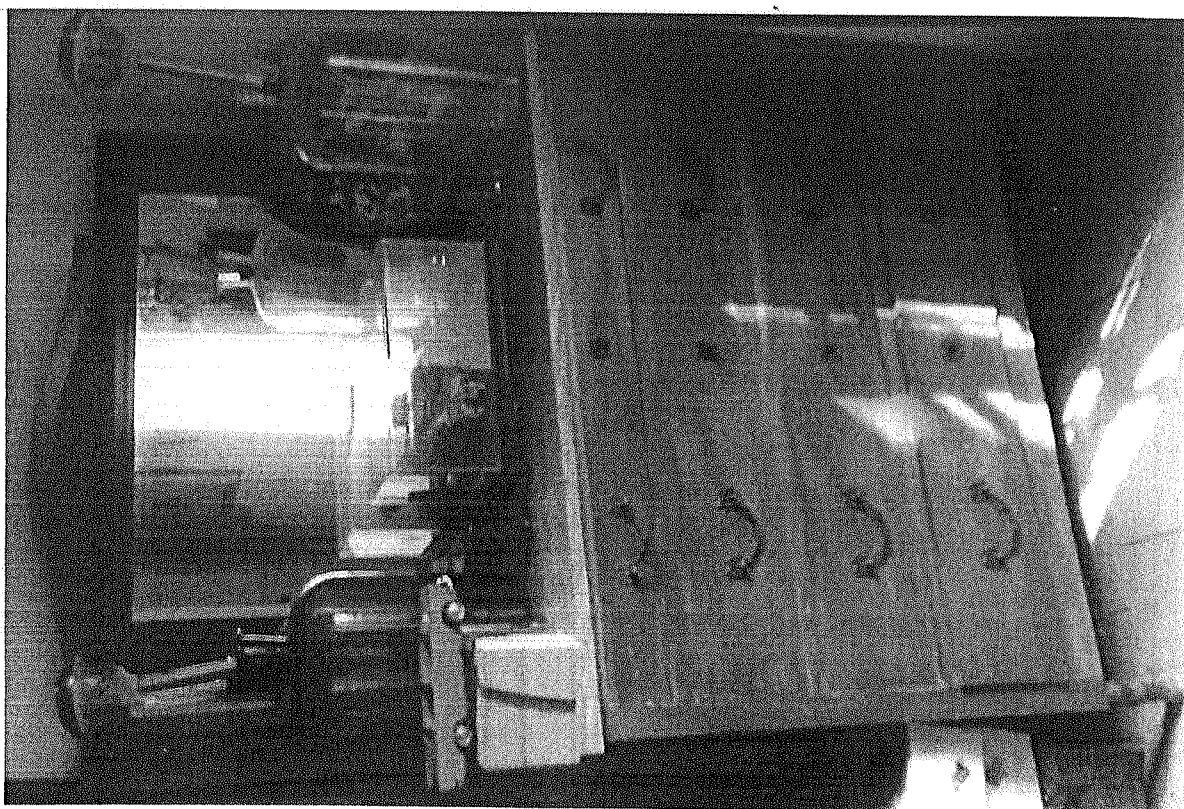
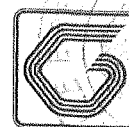
STG



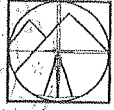


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG

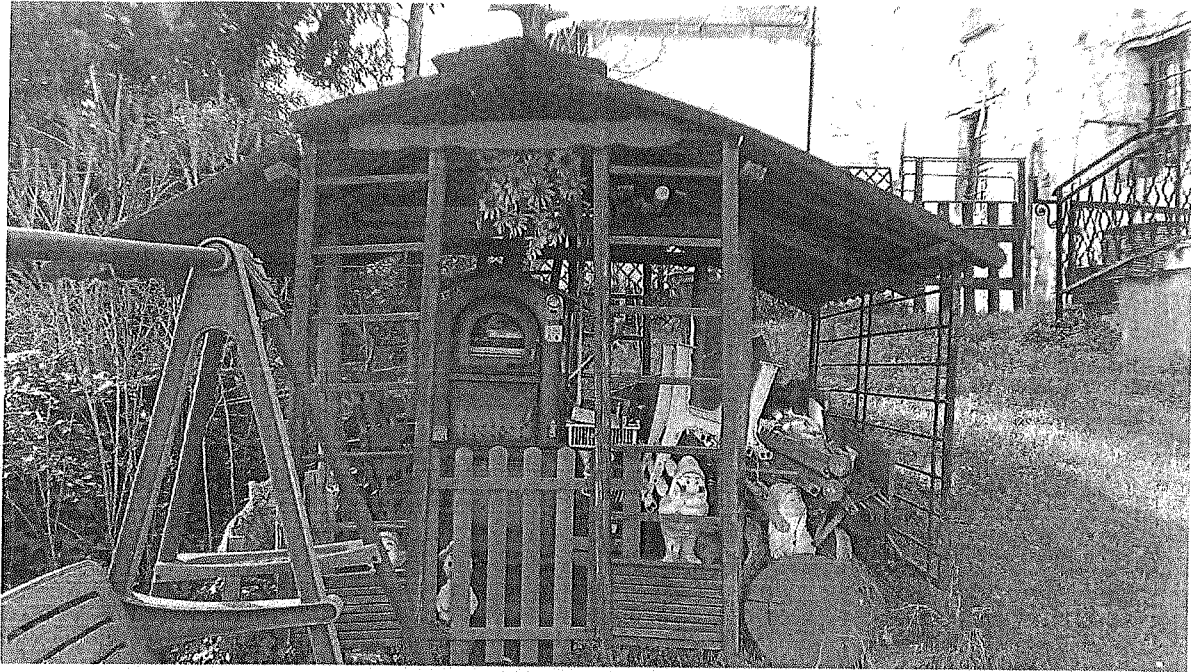


cassettiera con specchio

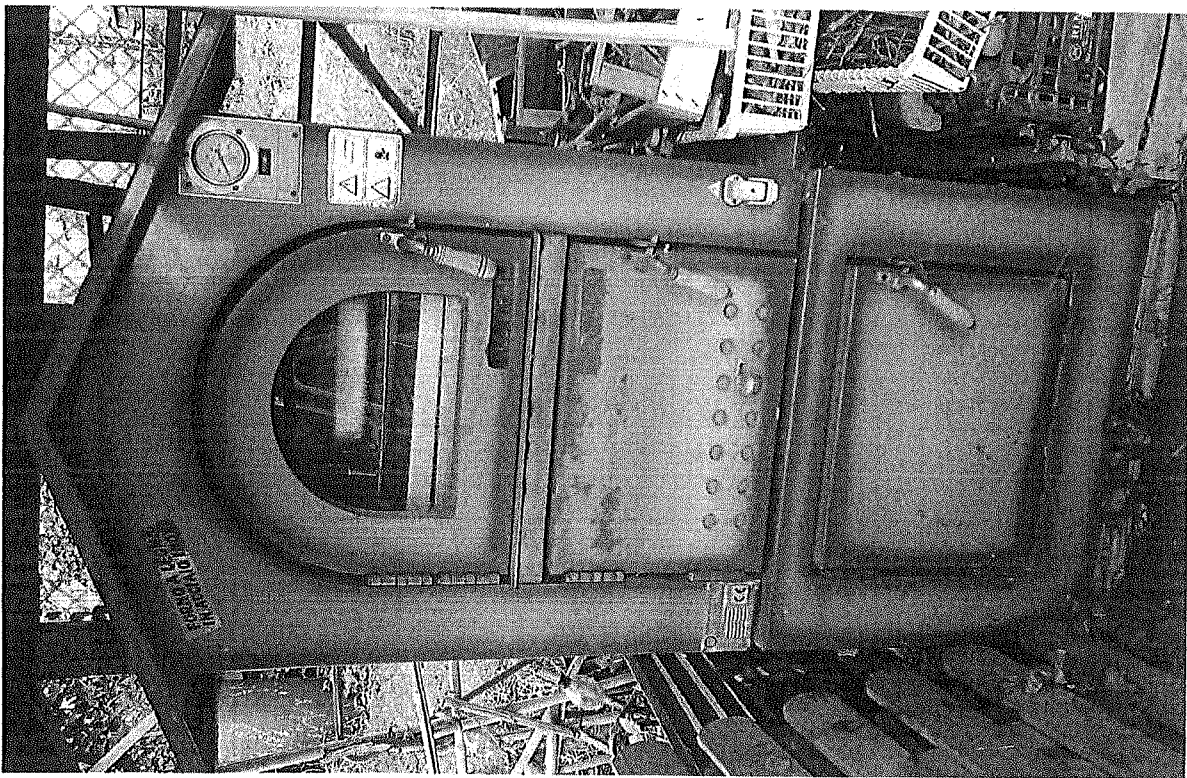


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



forno a legna esterno con sovrastante tettoia in legno

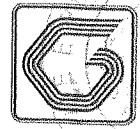


forno a legna esterno

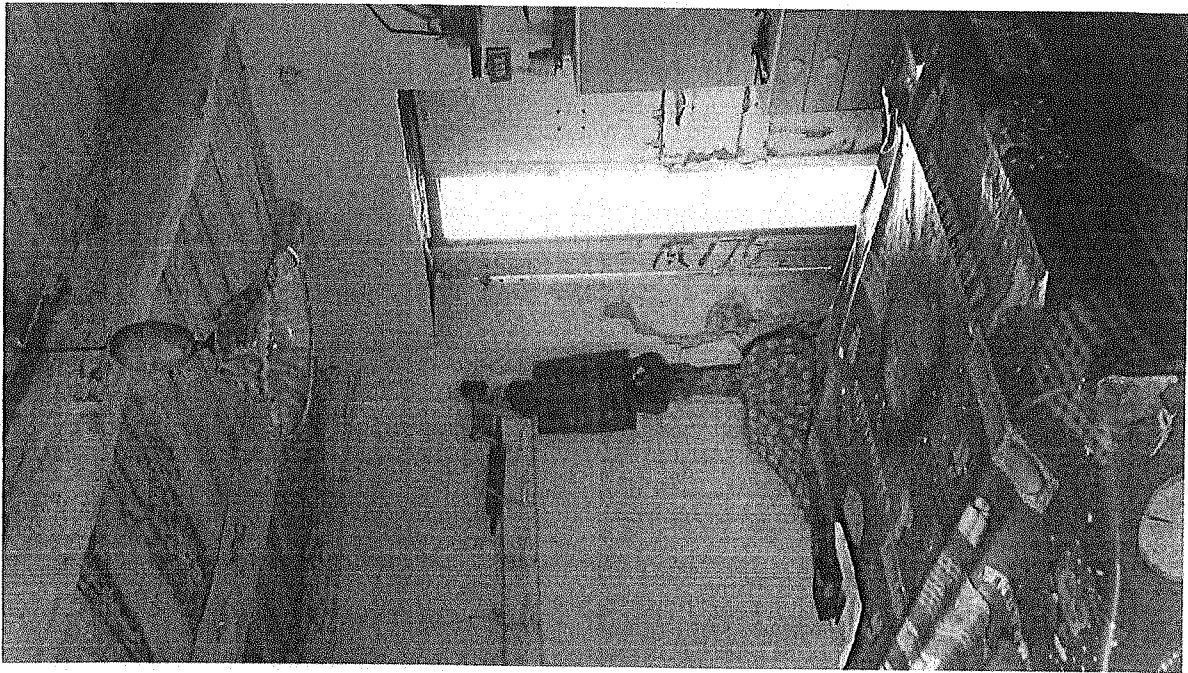


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



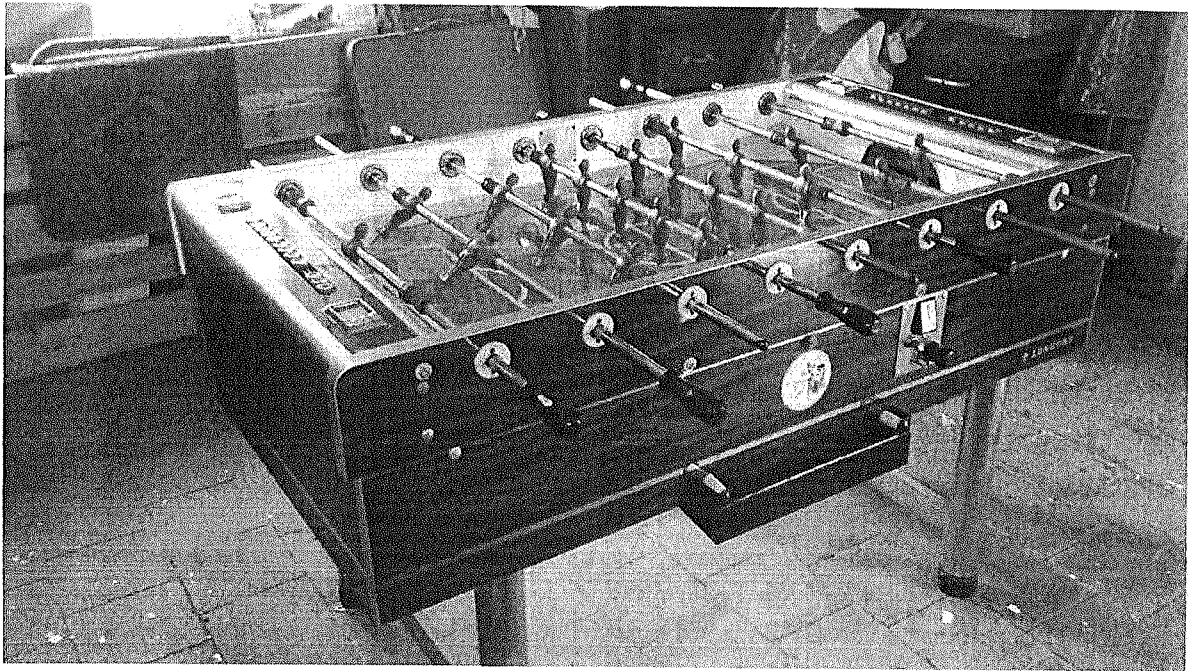
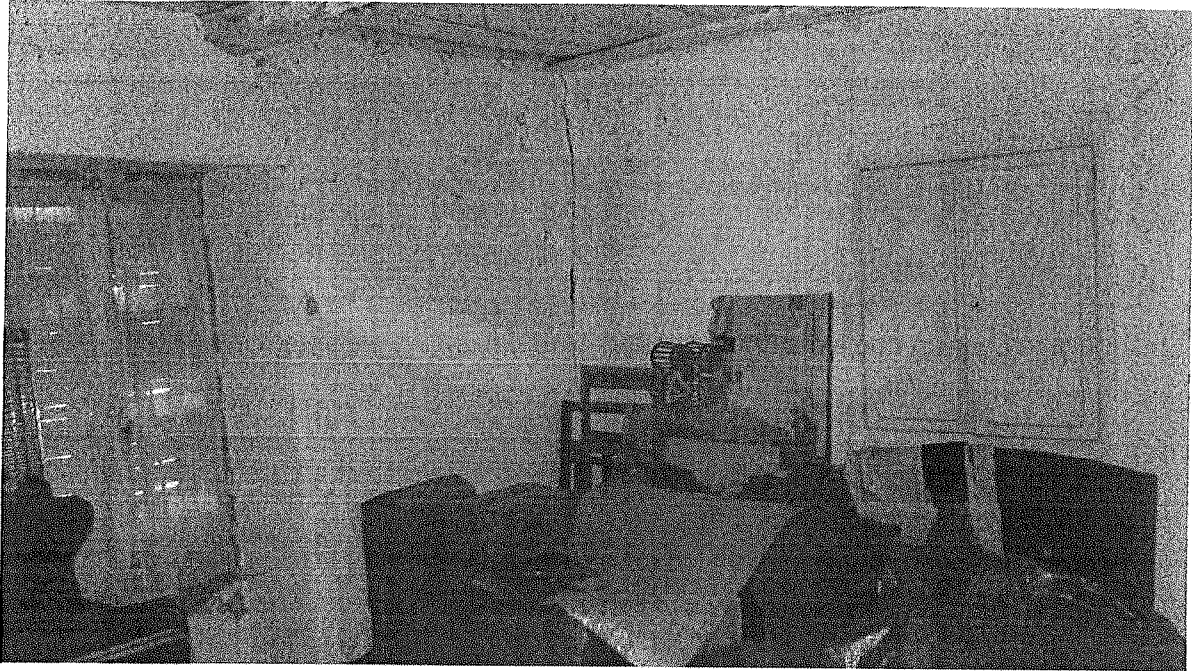
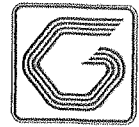
Mappale 308 sub 2





Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG

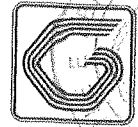


calcio balilla



Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



Comune di Piana Crixia foglio 12 mappale 309 sub 2

DATI VISURA CATASTALE

INTESTATI

1											(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2											(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità Immobiliare dal 22/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	309	2			A/4	I	7,5 vani	Totale: 228 m ² Totale escluse aree scoperte**: 226 m ²	Euro 290,51	VARIAZIONE del 22/03/2016 protocollo n. SV0017563 in atti dal 22-03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3067.1/2016)
Indirizzo		LOCALITÀ: LODISIO piano: T-1-2;										
Nella		Paritta									Mod.5N 29216	
Annotazioni		di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 1379/1995										

Immobile in Località Lodisio, che dista circa 7 km dal centro del paese, facente parte di fabbricato per civile abitazione suddiviso in più unità.

Immobile posto al piano terra, 1° e 2°(sottotetto) del fabbricato con accesso dalla strada comunale attraverso terreno di altra proprietà.

L'unità in esame si sviluppa su piani diversi con ingresso dal piano primo dove si trovano la zona giorno composta da sala e cucina, una camera, un bagno e il corridoio; mediante una scala in ferro, si giunge al primo piano dove vi è il sottotetto adibito a soffitta agibile. Una seconda scala in muratura, sempre dal piano primo, porta al piano terra dove ci sono l'intercapedine, un ripostiglio, una tavernetta e la corte esterna sulla quale è presente la struttura metallica di un gazebo.

La struttura è in muratura portante, il tetto a falde con copertura in tegole, la facciata intonacata e tinteggiata.

I serramenti esterni – finestre, porte finestre e persiane – sono in alluminio, mentre i serramenti interni sono in legno.

Le pareti nei vani risultano intonacate ed imbiancate.

Pavimentazione del bagno in piastrelle di ceramica così pure il rivestimento delle pareti, pavimentazione dei restanti locali in piastrelle di graniglia.

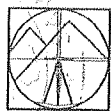
Presente l'impianto elettrico, con prese e punti luce, sottotraccia così come l'impianto idrico sia per quanto riguarda il servizio igienico sia per la cucina.

Riscaldamento con due stufe, una a legna in sala e una a pellets in cucina, e termosifoni elettrici.

L'immobile risulta collegato con le reti comunali di fogna e acquedotto.

Nel locale bagno, oltre ai vari elementi sanitari, è presente il boiler per la produzione di acqua calda.

All'esterno è presente un bombolone a gas, in comproprietà con l'immobile confinante di altra proprietà, a servizio della cucina.



Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



Presente anche sistema di sorveglianza con centralina e circa 8 telecamere di cui 3 su proprietà di altra ditta confinante.

L'immobile visionato risulta in buone condizioni di manutenzione.

Sono state rilevate alcune piccole difformità rispetto alla planimetria catastale per le quali, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune, è possibile presentare richiesta di regolarizzazione e per opere interne ante 2005 con la relativa variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Per le regolarizzazioni di cui sopra, si stima la seguente spesa:

- *Versamenti e diritti comunali- catastali per un importo stimato di € 350,00*
- *Spese tecniche stimate nell'importo di € 1.200,00 a cui andranno sommati gli oneri di legge.*

Superficie commerciale

Destinazione Locali	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	129,95	100%	129,95
Locali accessori	74,00	100%	74,00
Balcone	7,30	30%	2,19
Soffitta	27,19	50%	13,595
Intercapedine	36,22	25%	9,055
Corte	164,80	10% sino a 129,95 mq	12,95
		2% i restante mq	0,697
Totale			242,48

Il valore attribuito all'immobile, considerato lo stato descritto, viene valutato in 370,00 €/mq per un valore complessivo di **89.717,60 €**.

Spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile:

• Versamenti e diritti comunali- catastali per un importo stimato di	€	350,00
• Spese tecniche stimate	€	1500,00
Totale	€	1850,00

Vengono lasciati nell'immobile:

• Struttura gazebo in metallo	€	100,00
• biliardo completo di steche e biglie	€	800,00
• stufa a legna	€	250,00
• stufa a pellets	€	250,00



Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



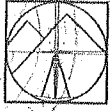
• cucina lineare con frigorifero	€ 500,00
• cassaforte antica fine '700 primi '800	€ 3.000,00
• credenza in legno del 1900	€ 1.000,00
• credenza in legno fine 1800	€ 1.800,00
• credenza bassa in legno	€ 600,00
• tavolo in legno allungabile con 6 sedie	€ 600,00
• sistema di sorveglianza	€ 2.000,00
Totale	€10.900,00

Come da ispezione ipotecaria fornita grava:

1) ipoteca per l'intera piena proprietà (1/2 p.p. e 1/2 p.p. a) n.10789/1988 del 21.10.2008 – IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario. Atto Not.F.Alcara in data 17.10.2008 Rep.15 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA S.p.A. sede Savona (C.F.01015450099) contro , per complessivi Euro 100.000,00 di cui per capitale Euro 50.000,00 rimborsabili in anni 15.

Si annota in data 29.04.2014 al num.part.266 – variazione durata del mutuo.

2) ipoteca per l'intera piena proprietà (1/2 p.p. e 1/2 p.p. a) n. 4558/814 del 10.05.2011 – IPOTECA VOLONTARIA da costituzione di ipoteca volontaria. Atto Not.S.Napolitano in data 02.05.2011 Rep.84521 a favore CDC POINT S.p.A. sede Pontedera (PI) C.F.01250630504 contro e per complessivi Euro 98.893,91 di cui per capitale Euro 98.893,91. Debitore non datore di ipoteca: di C.sede Savona (C.F.).

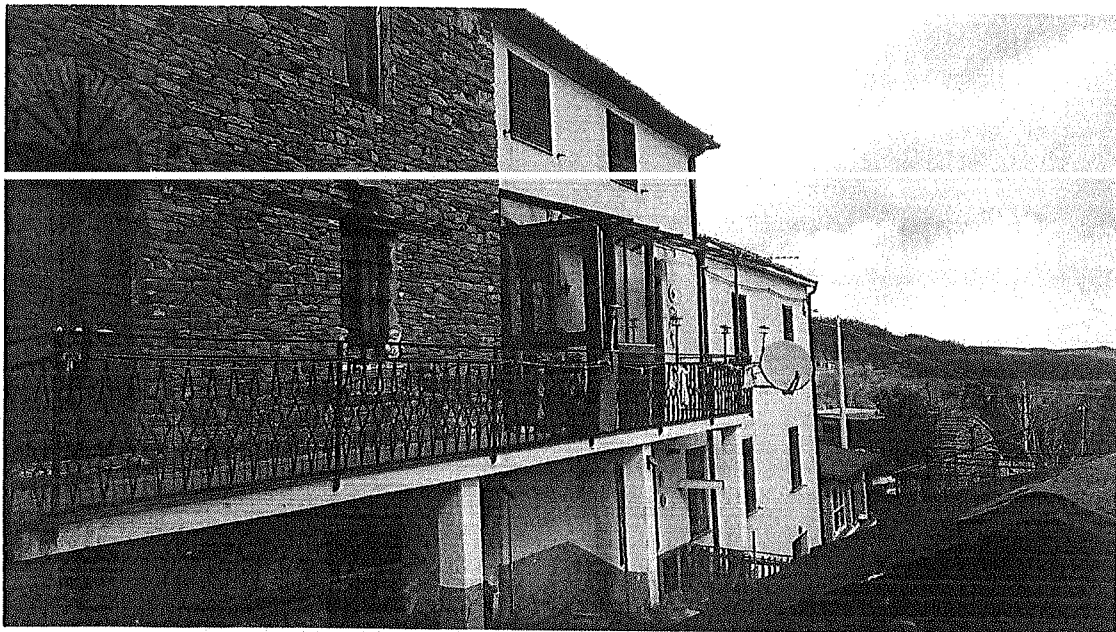


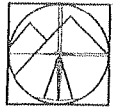
Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



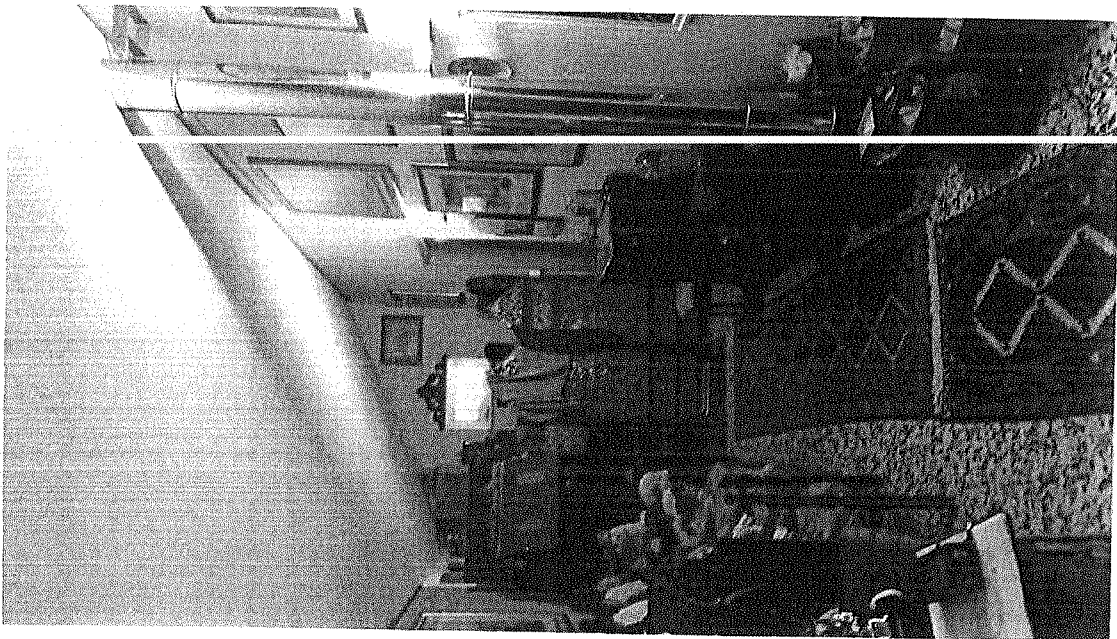
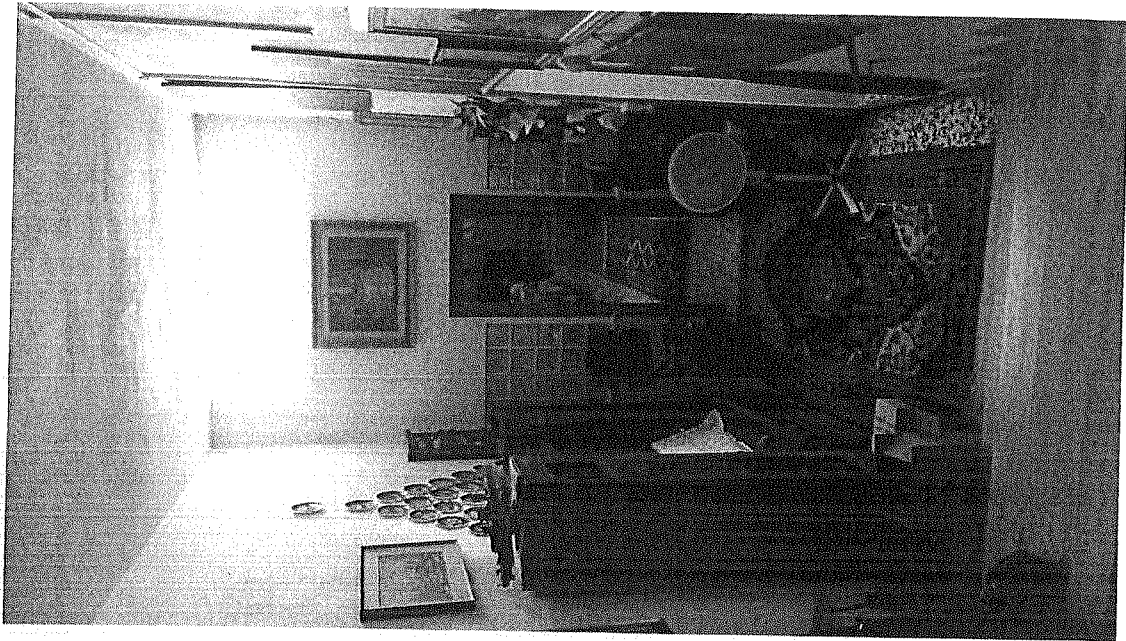
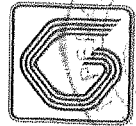
FOTOGRAFIE





Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

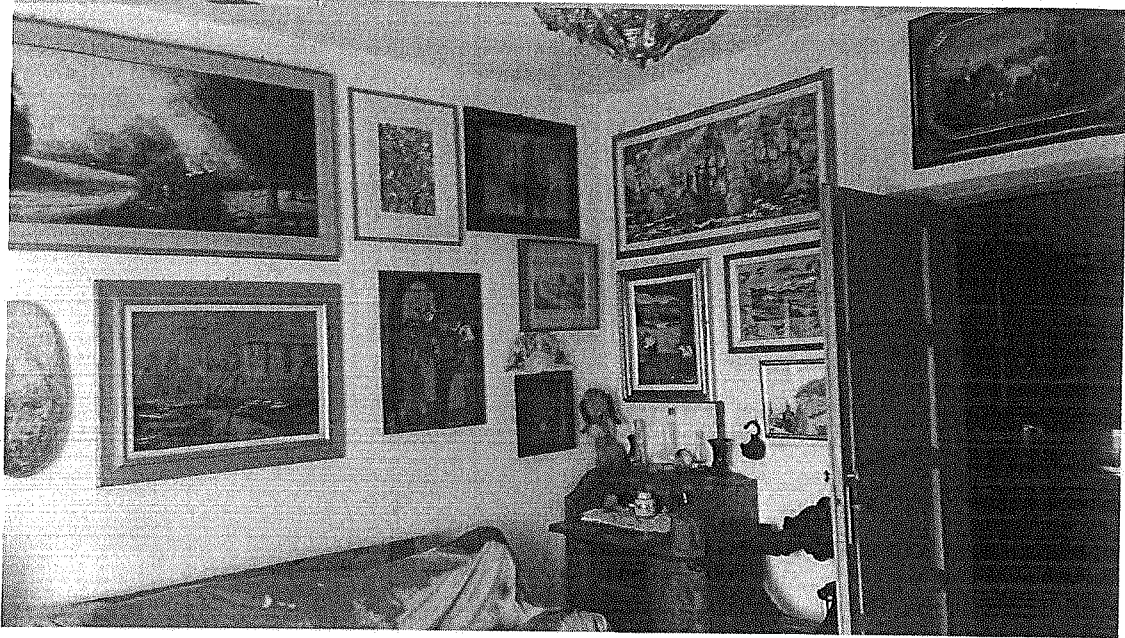
STG





STG

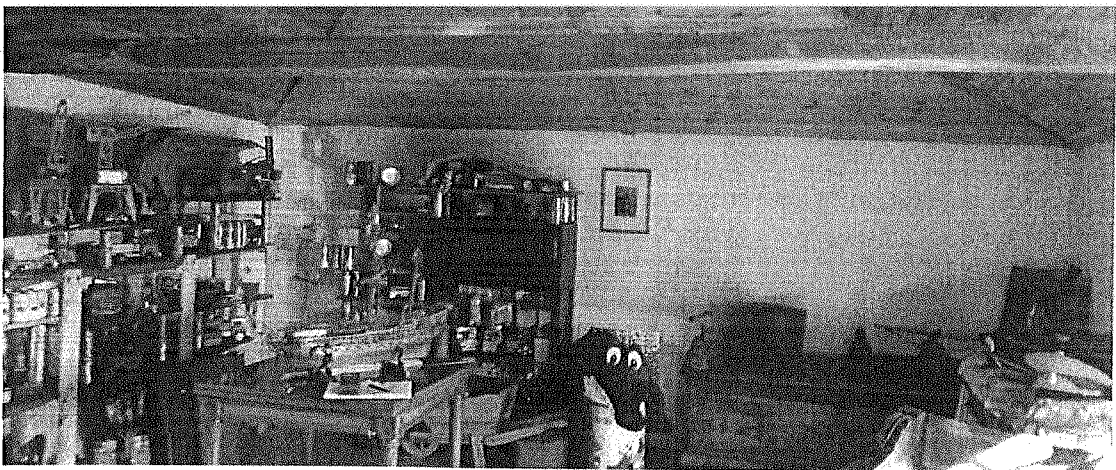
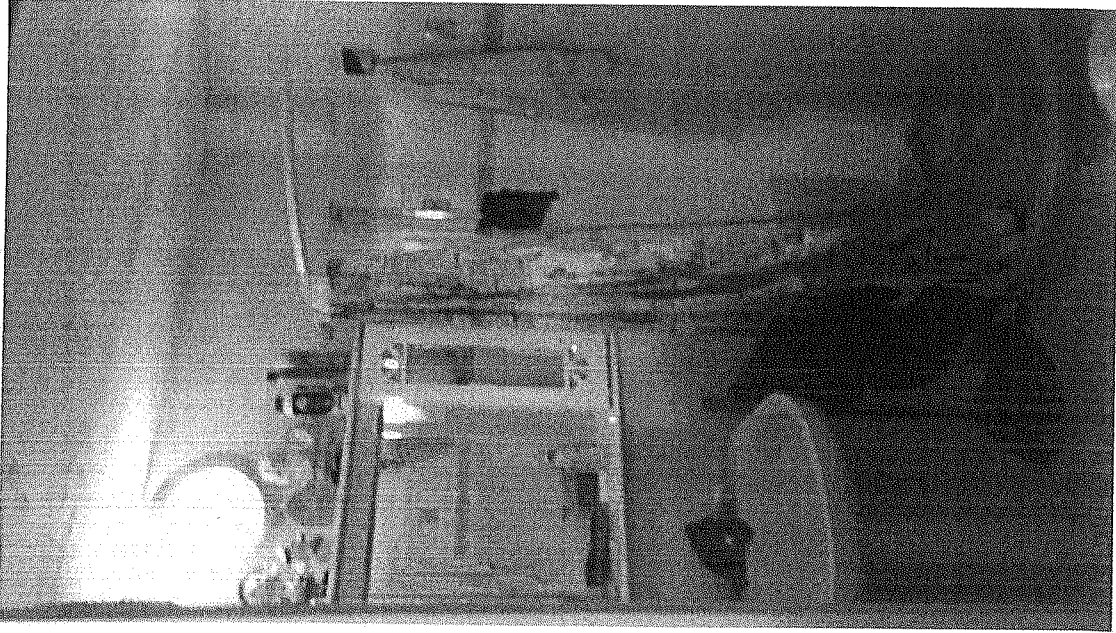
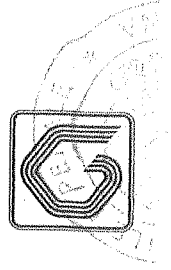
Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

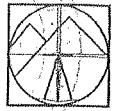




Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

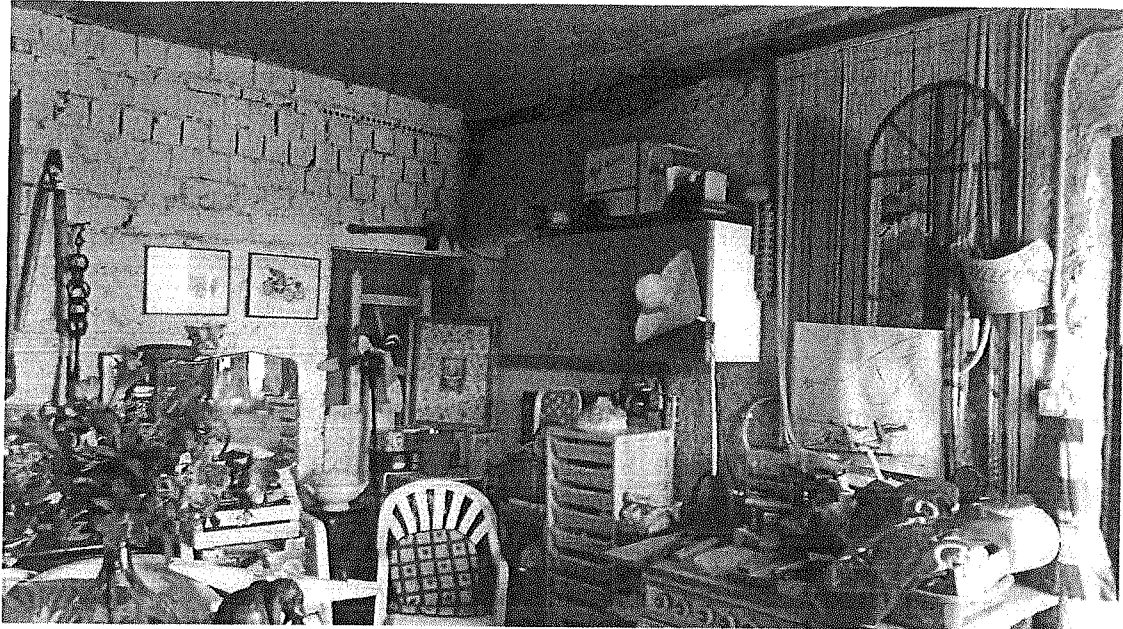
STG





Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

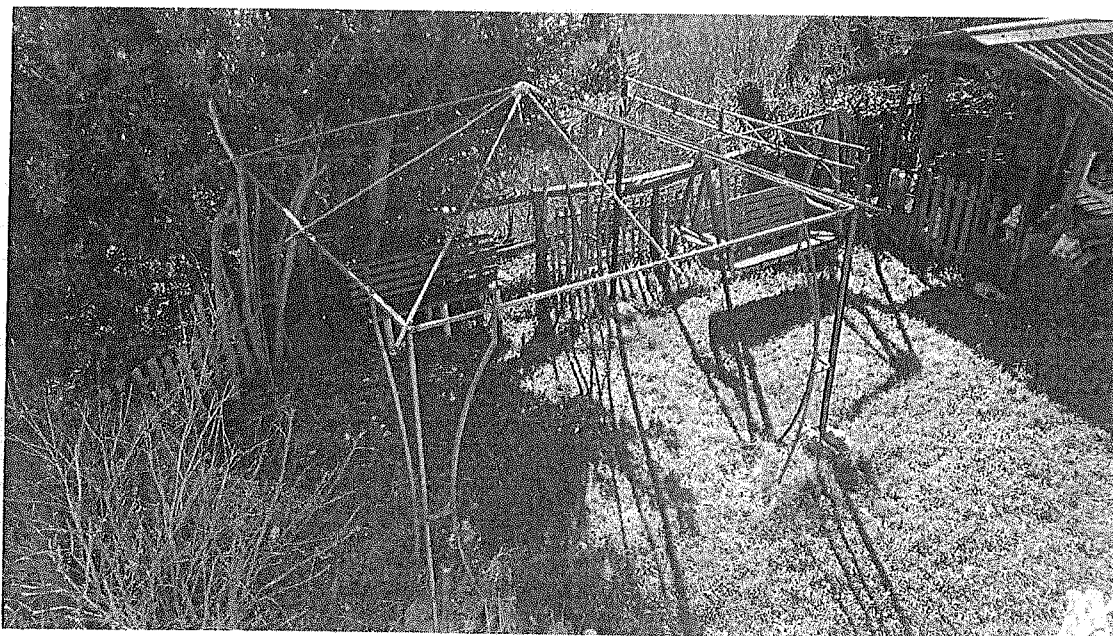
STG



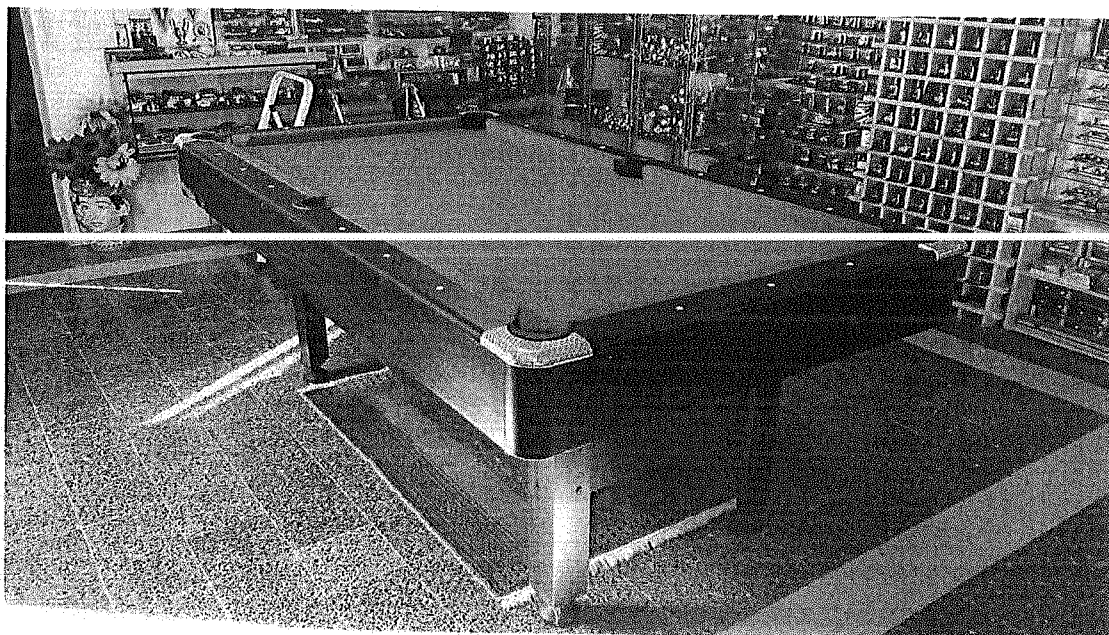


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

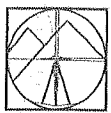
STG



Struttura gazebo in metallo

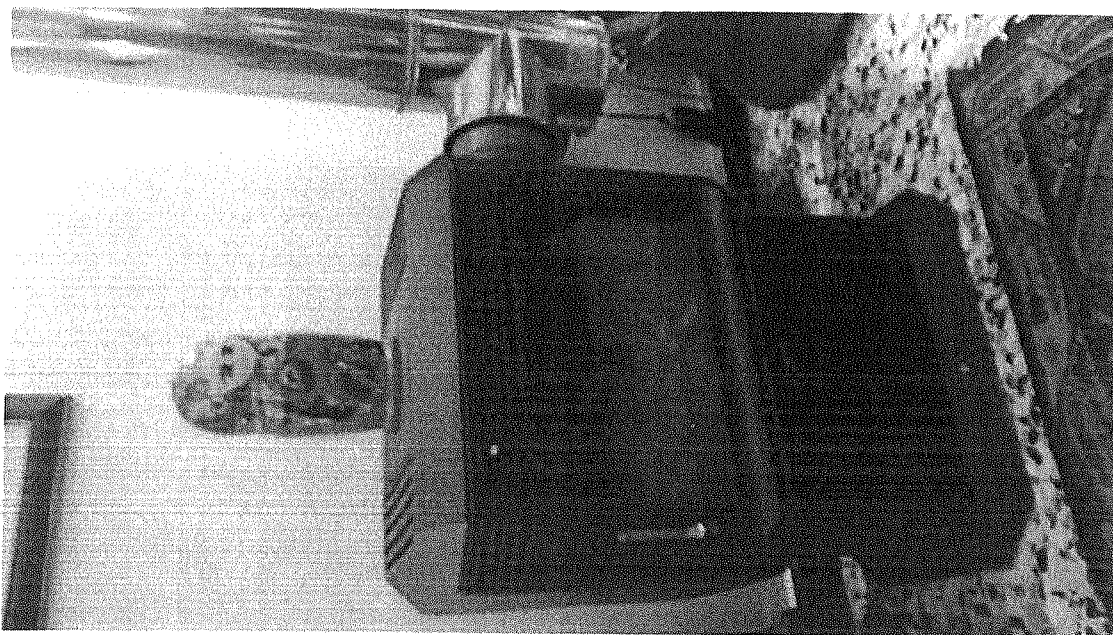


Biliardo completo di stecche e biglie

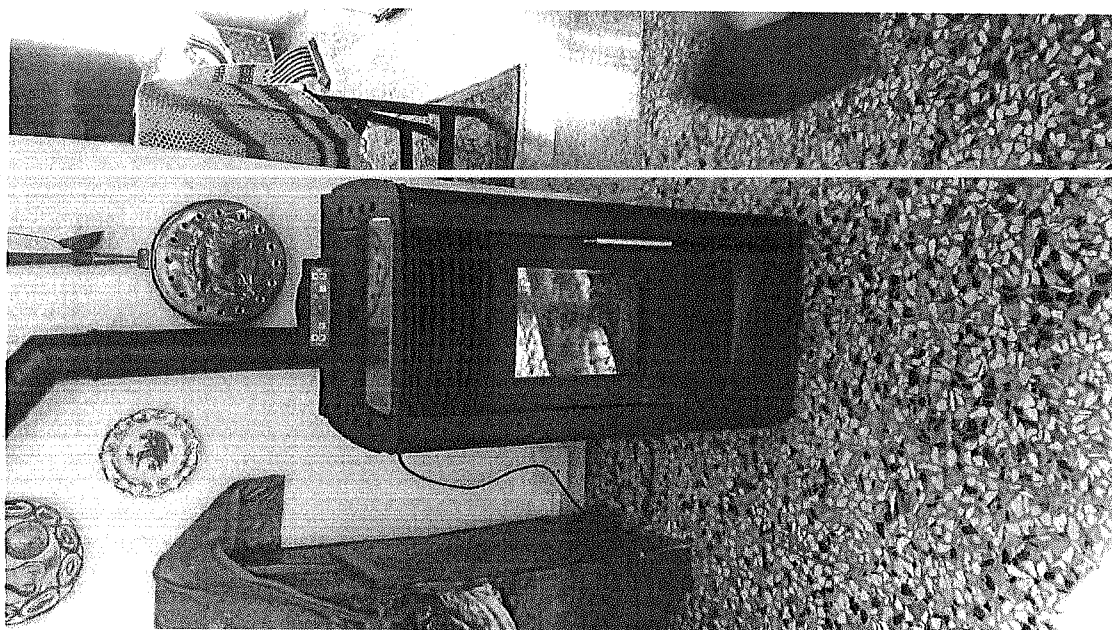


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

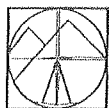
STG



Stufa a legna

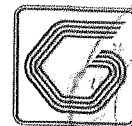


Stufa a pellets

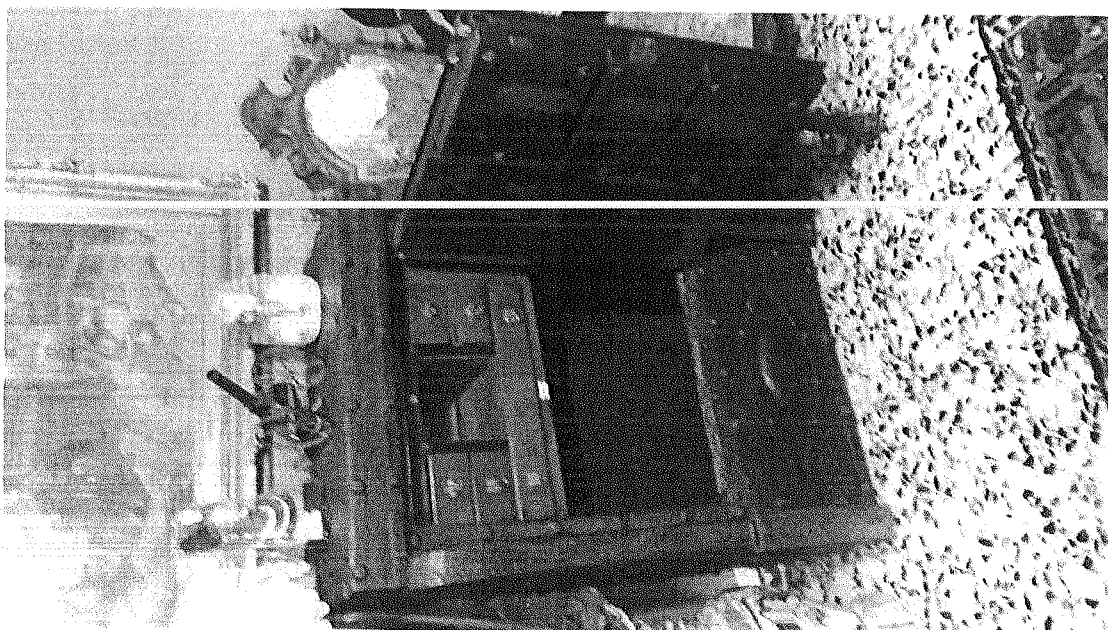


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



Cucina lineare con frigorifero

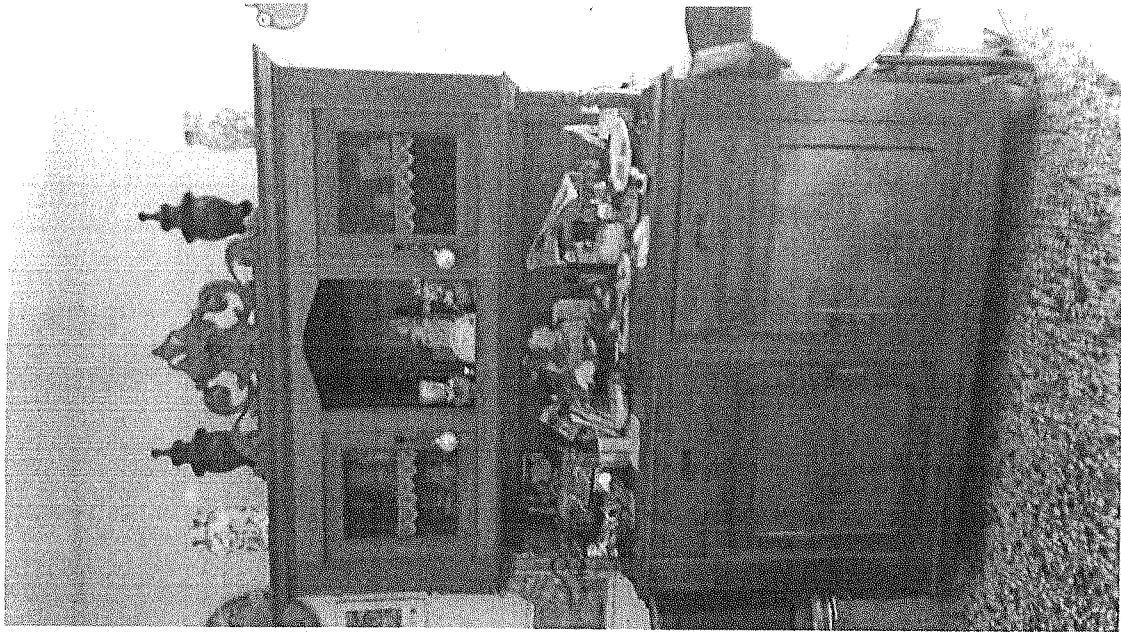
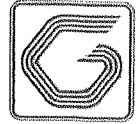


Cassaforte antica fine '700 primi '800

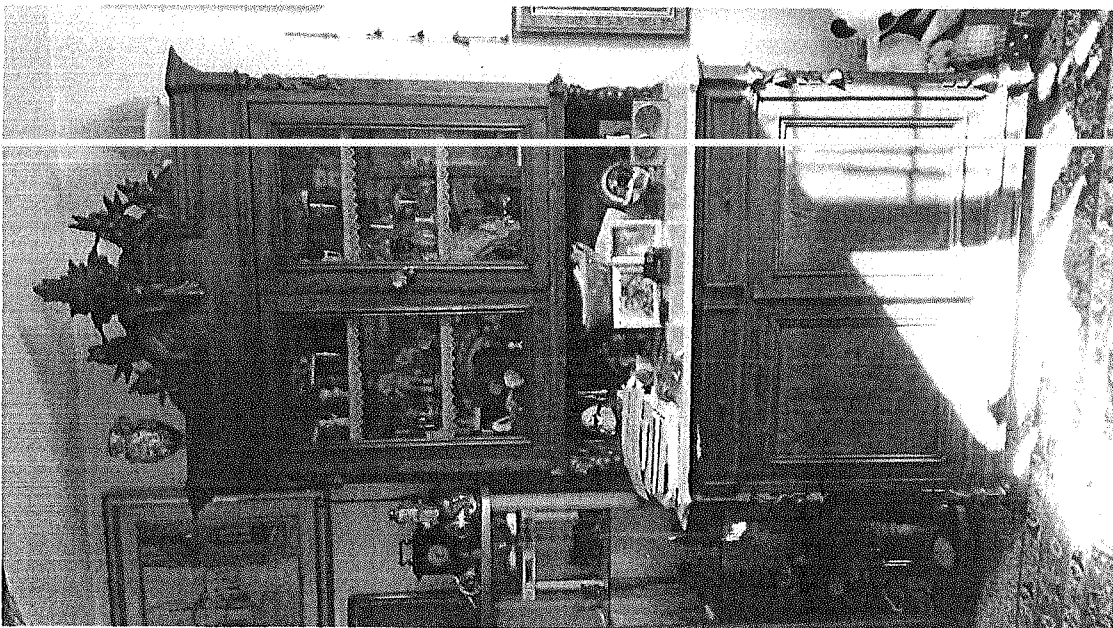


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

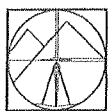
STG



Credenza del 1900

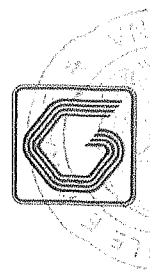


Credenza del 1800

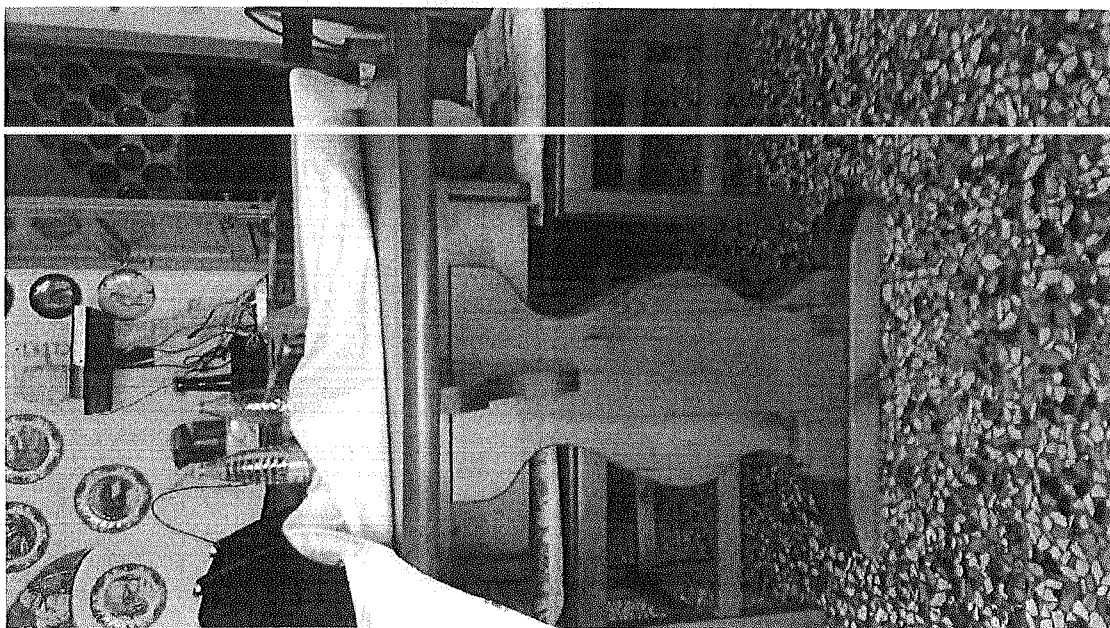


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG



Credenza bassa in legno

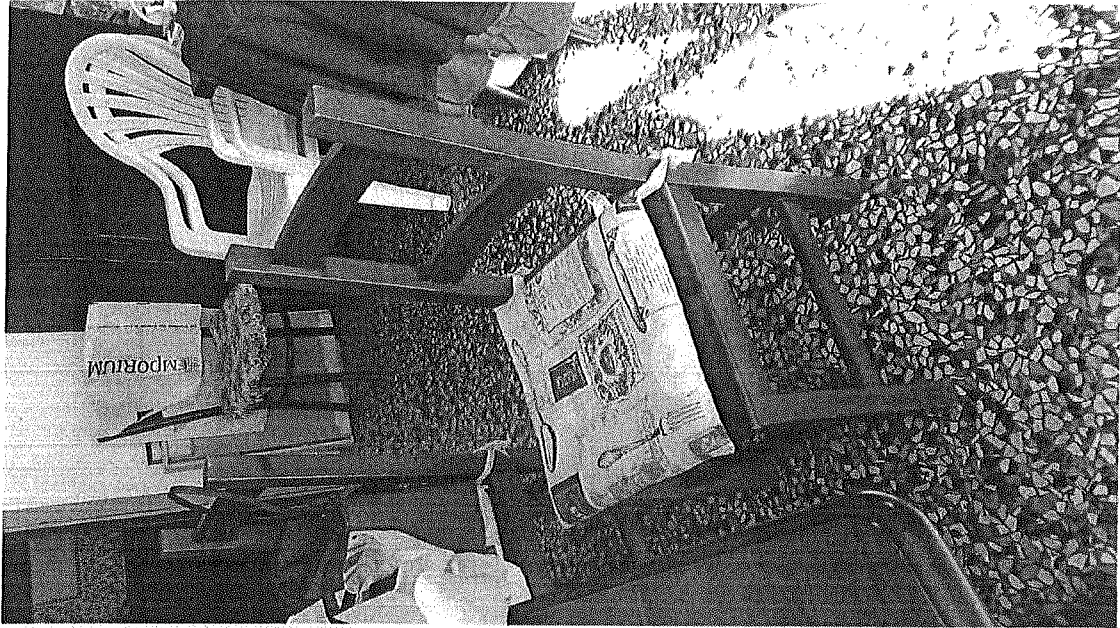


Tavolo in legno allungabile

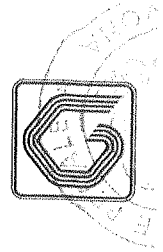


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

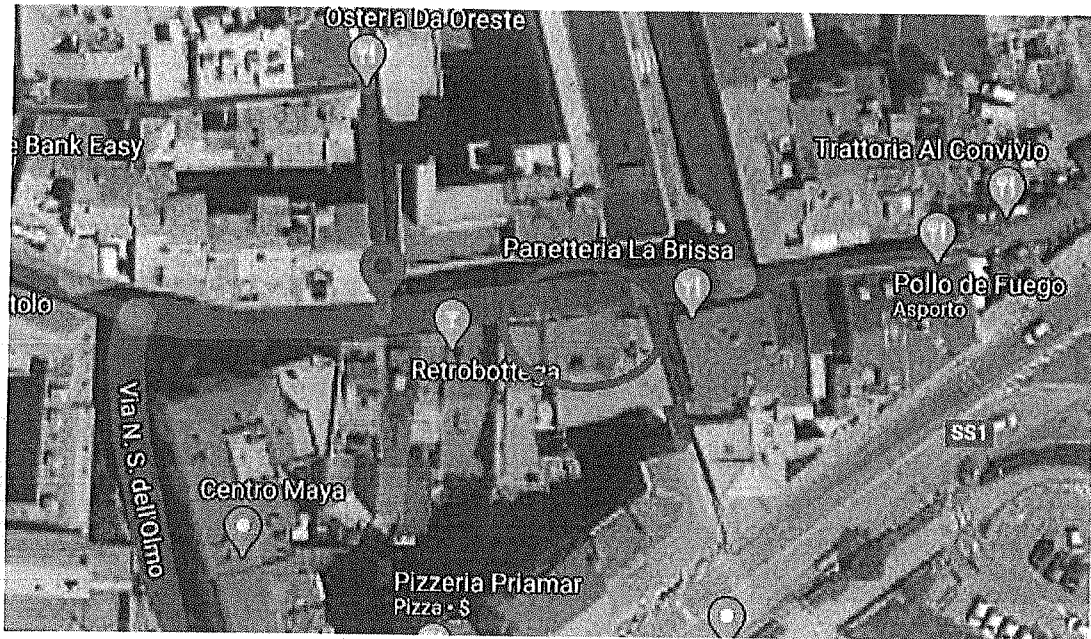
STG



Sedie in legno n. 6



IMMOBILE IN COMUNE DI SAVONA



Comune di Savona foglio 79 mappale 514 sub 19

DATI VISURA CATASTALE

INTESTATI

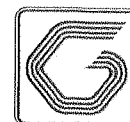
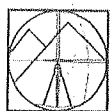
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	79	514	19	I		C/1	II	34 m ²	Totale: 33 m ²	Euro 883,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA UNTORIA n. 42R piano: T.
 Note:
 Indirizzo:
 Note:

Immobile nel vecchio centro storico della città, con unico ingresso su Via Untoria, 42r. Al piano terra di condominio epoca fine 1800 primi 1900. La struttura portante si deduce sia in muratura portante con solai a volta in mattoni a vista tipici dell'epoca. Immobile destinato a negozio le cui finiture risultano: pavimento in parquet tipo commerciale applicato sul vecchio pavimento in piastrelle simil cotto; pareti intonacate e tinteggiate bianche; serramento di ingresso in alluminio con serranda scorrevole lateralmente. Presenti impianto elettrico, idrico e di allacciamento alla fognatura comunale; presente inoltre impianto di aria condizionata con motore interno e numero 2 split che funzionano anche da riscaldamento. E' presente nel retro un piccolo servizio igienico composto da water e lavabo. Catastralmente tale locale di servizio non risulta esplicitamente indicato,



ma da informazioni assunte detto vano risulta esserci da vecchia data. Dall'accesso agli atti effettuato dall'incaricato dell'ufficio archivio del Comune di Savona, non essendo possibile effettuarlo personalmente a causa delle misure di prevenzione dell'emergenza Covid, per l'immobile non risulta esserci nessuna pratica urbanistica se non una comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria del 31/03/1992. Per l'eventuale regolarizzazione urbanistica si ipotizza che sia necessaria una sanatoria con la relativa variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria per la quale si stima la seguente spesa:

- *Versamenti e diritti comunali- catastali per un importo stimato di € 400,00*
- *Spese tecniche stimate nell'importo di € 1.200,00 a cui andranno sommati gli oneri di legge.*

Superficie commerciale

Destinazione Locali	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Negozi	35,05	100%	35,05
Retro + servizio igienico	14,25	50%	7,125
Totale			42,175

Il valore attribuito all'immobile, considerato lo stato descritto, viene valutato in 1.200,00 €/mq per un valore complessivo di **50.610,00 €**.

Spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile:

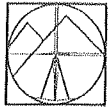
- | | | |
|--|---|----------------|
| • Versamenti e diritti comunali- catastali per un importo stimato di | € | 400,00 |
| • Spese tecniche stimate | € | 1500,00 |
| Totale | € | 1900,00 |

Vengono lasciati nell'immobile:

- | | | |
|---|---|---------------|
| • Mobile laccato rosso su misura (4,50 m x 0,60 m) | € | 300,00 |
| • impianto aria condizionata (n. 2 split e 1 motore interno) | € | 400,00 |
| Totale | € | 700,00 |

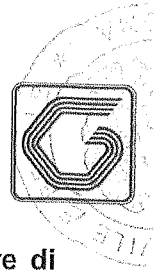
Come da ispezione ipotecaria fornita grava:

- 1) ipoteca per l'intera piena proprietà (1/2 p.p. 1/2
n. 8588/2040 del 06.07.2007 – IPOTECA VOLONTARIA a



Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG

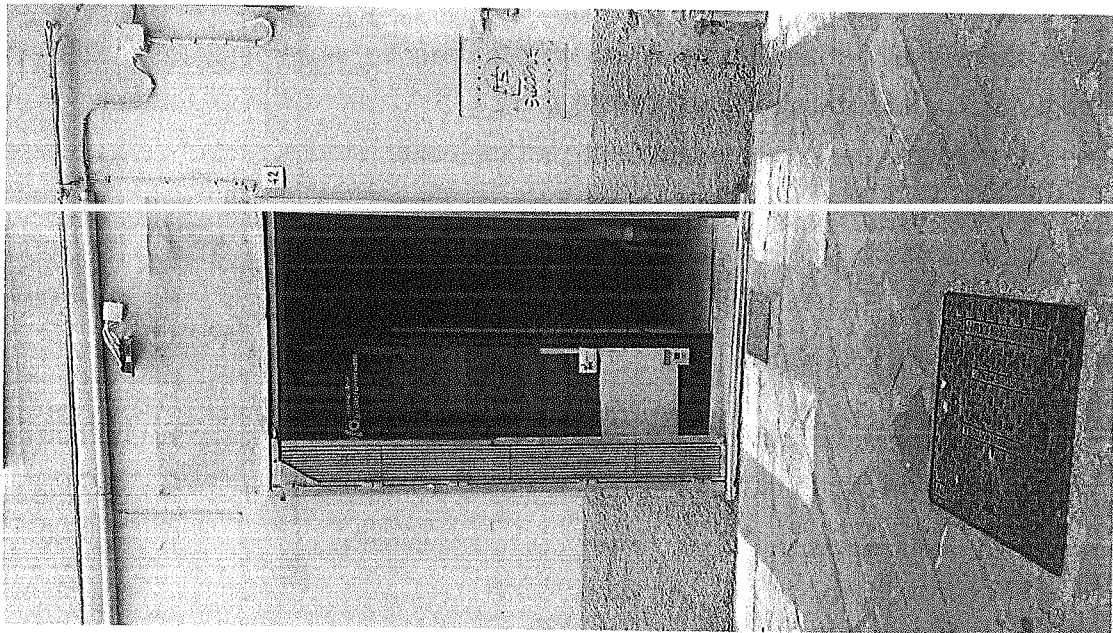


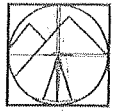
garanzia di mutuo. Atto Not.E.Lepri in data 28.06.2007 Rep.43813 a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. sede Bologna (C.F.12931320159) contro
per complessivi Euro 150.000,00 di cui per capitale Euro 100.000,00 rimborsabili in anni 20.

2) ipoteca per l'intera piena proprietà (1/2 p.p. e 1/2 p.p.F ka) n.10789/1988 del 21.10.2008 – IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario. Atto Not.F.Alcara in data 17.10.2008 Rep.15 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA S.p.A. sede Savona (C.F.01015450099) contro e , per complessivi Euro 100.000,00 di cui per capitale Euro 50.000,00 rimborsabili in anni 15.

Si annota in data 29.04.2014 al num.part.266 – variazione durata del mutuo.

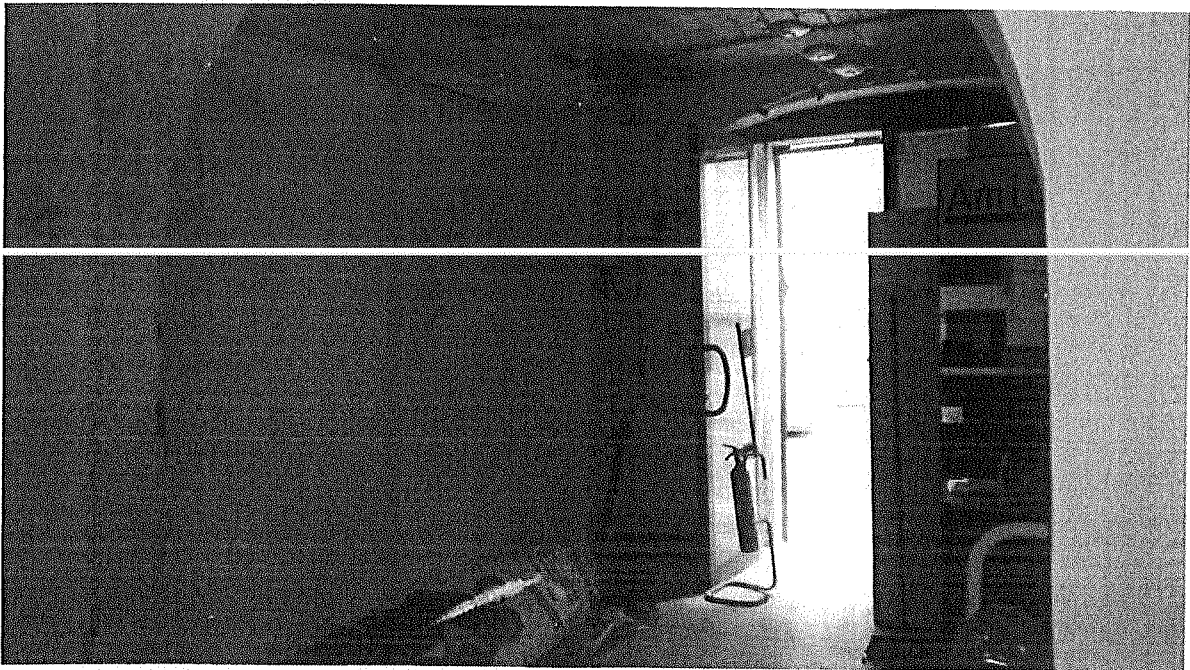
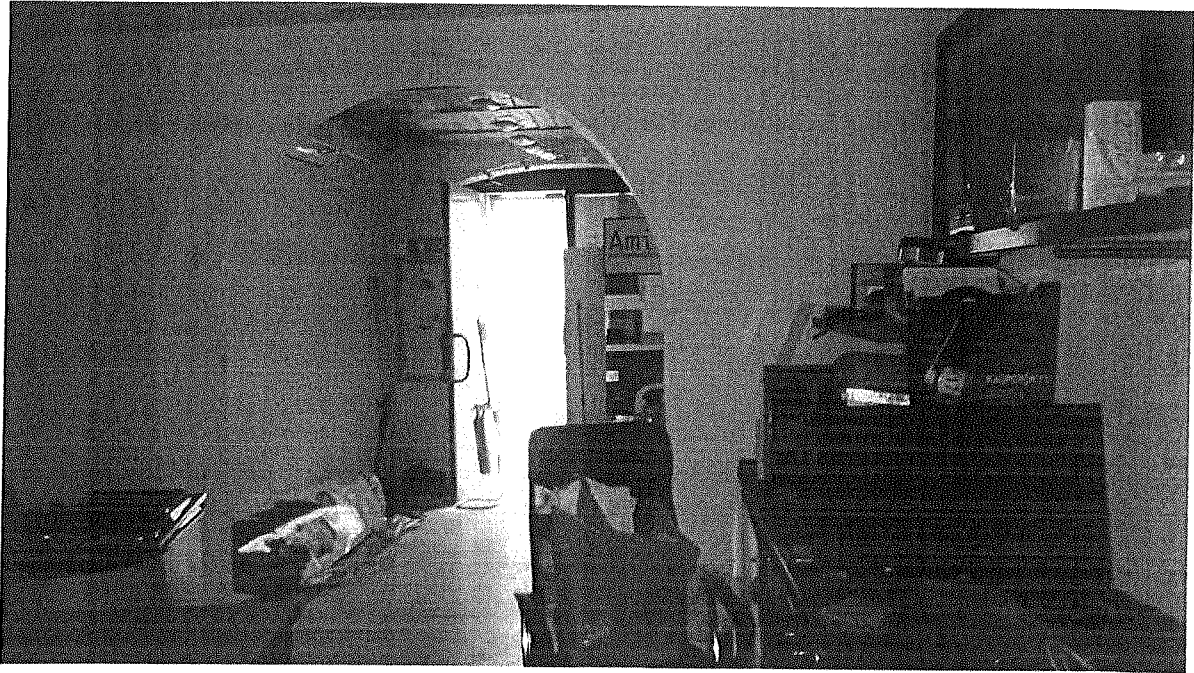
FOTOGRAFIE

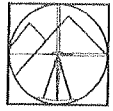




Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

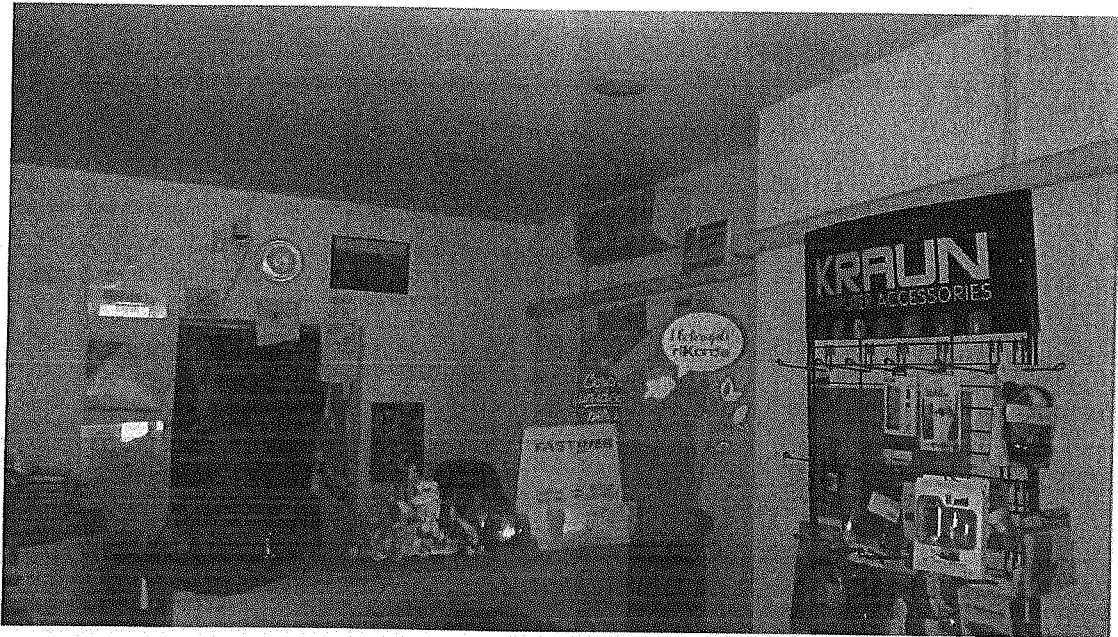
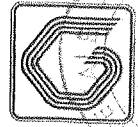
STG

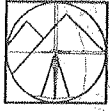




Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

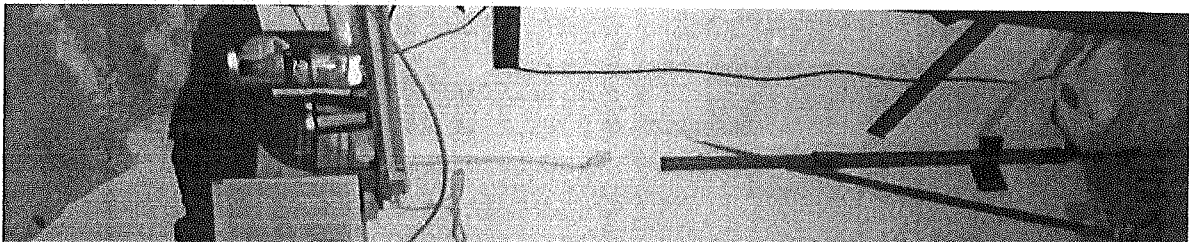
STG

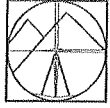




Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

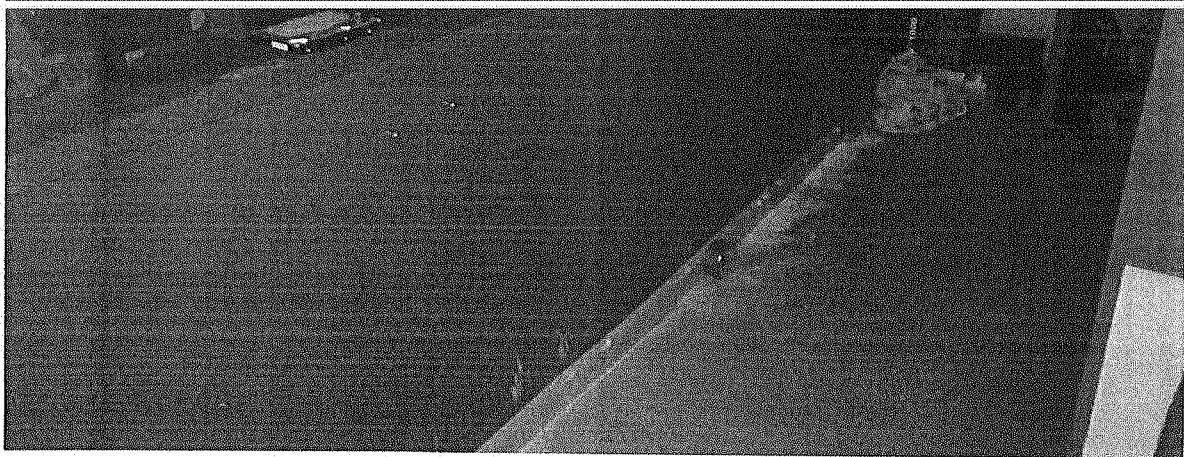
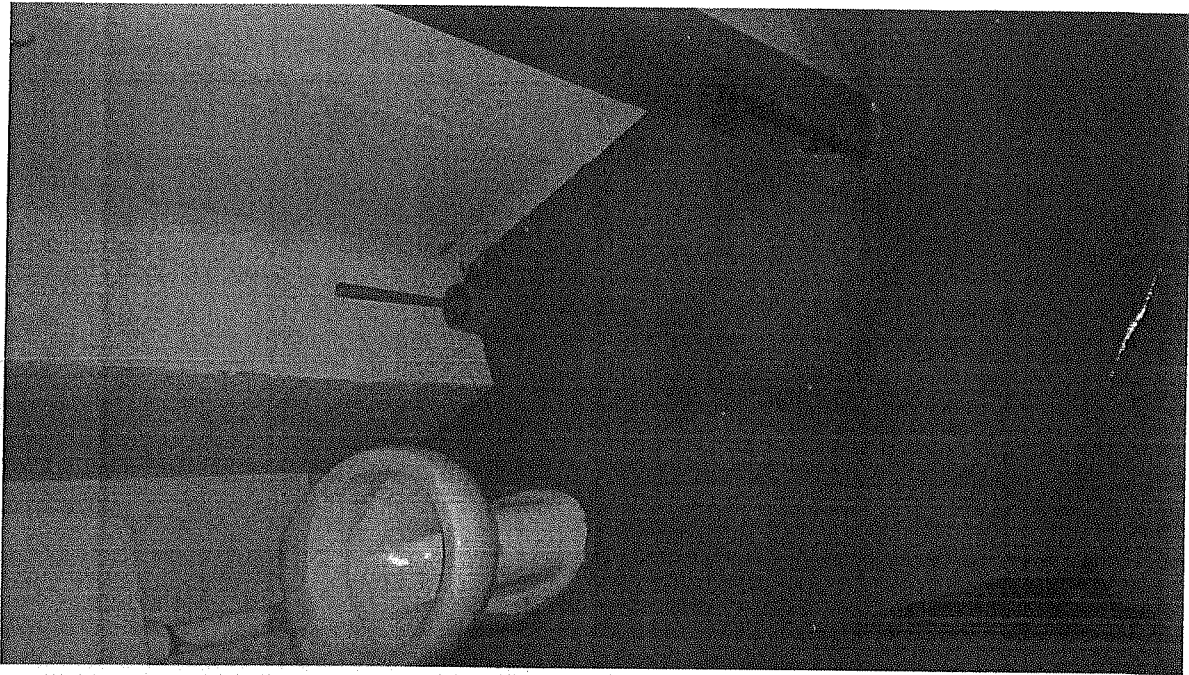
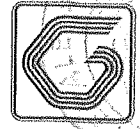
STG



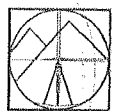


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

STG

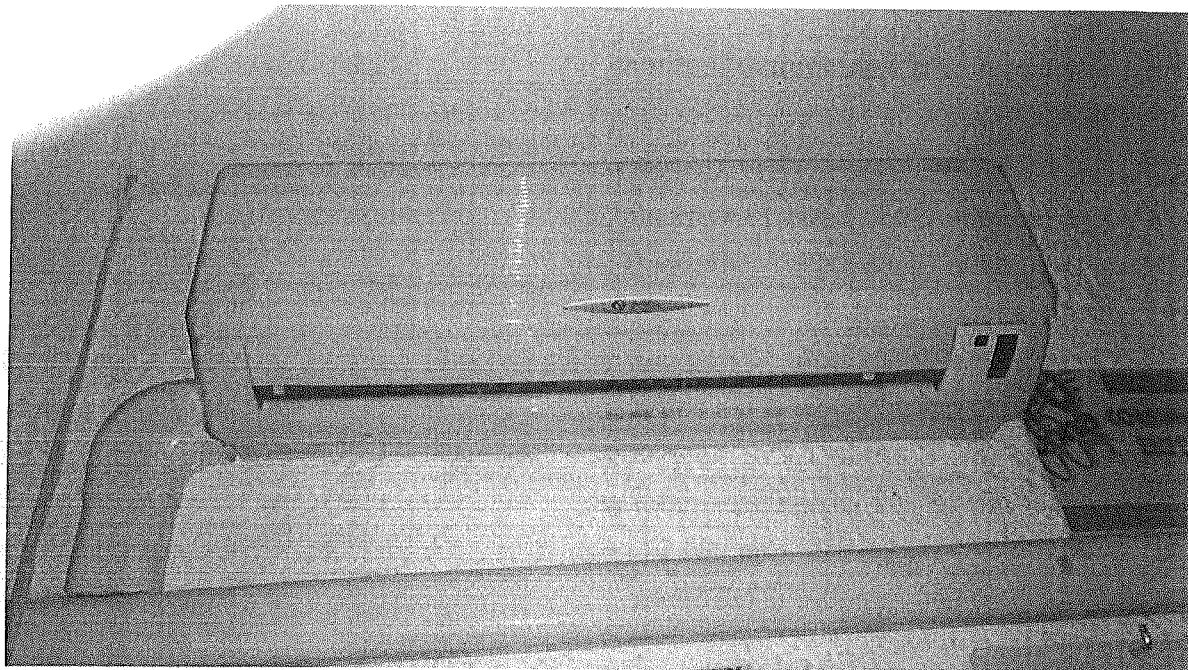
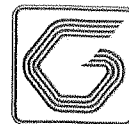


Mobile laccato rosso su misura

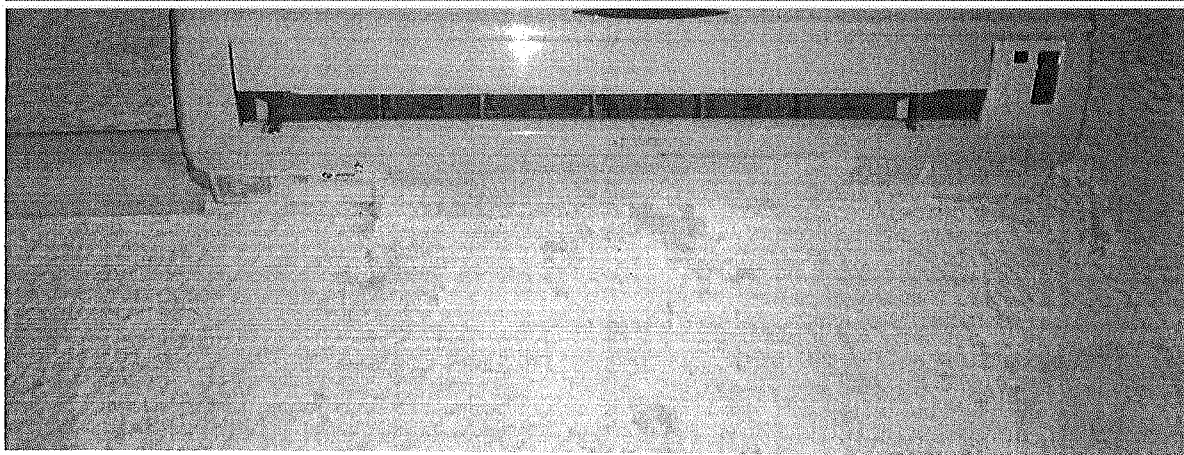
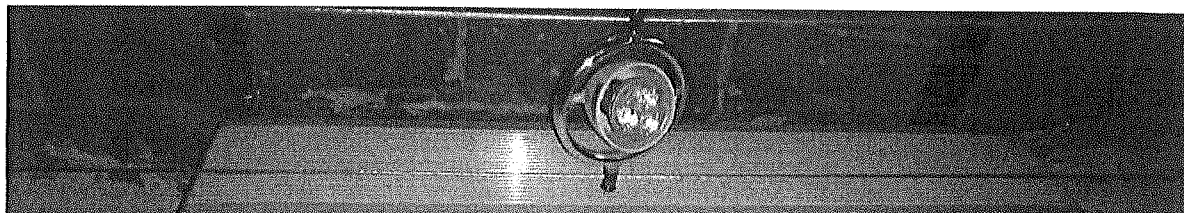


Studio Tecnico Goso
Ingegneri e Geometri Associati

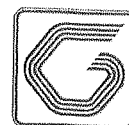
STG



Split



Split

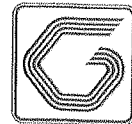
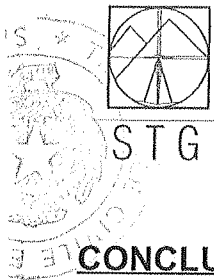


Riepilogo valori dei beni immobili stimati

Immobile	Valore
Terreni	
Comune di Piana Crixia foglio 12 mappale 311	€ 72,12
Comune di Piana Crixia foglio 12 mappale 312	€ 48,08
Immobili urbani	
Comune di Piana Crixia foglio 12 mappale 308 sub 1 e 2	€ 31.941,80
Mobilio lasciato nell'immobile di cui sopra	€ 1.000,00
Comune di Piana Crixia foglio 12 mappale 309 sub 2	€ 89.717,60
Mobilio lasciato nell'immobile di cui sopra	€ 10.900,00
Comune di Savona foglio 79 mappale 514 sub 19	€ 50.610,00
Mobilio lasciato nell'immobile di cui sopra	€ 700,00
TOTALE	€ 184.989,40
TOTALE ARROTONDATO	€ 185.000,00

Riepilogo Spese da sostenere per la regolarizzazione degli immobili:

Descrizione	Importo
Comune di Piana Crixia foglio 12 mappale 309 sub 2	
Versamenti e diritti comunali - catastali importo stimato	€ 350,00
Spese tecniche stimate	€ 1.500,00
Totale	€ 1.850,00
Comune di Savona foglio 79 mappale 514 sub 19	
Versamenti e diritti comunali - catastali importo stimato	€ 400,00
Spese tecniche stimate	€ 1.500,00
Totale	€ 1.900,00
TOTALE	€ 3.750,00



CONCLUSIONI

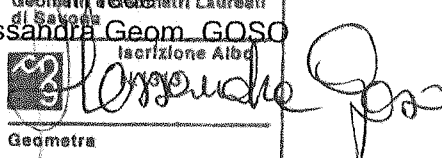
Il valore netto degli immobili stimati risulta essere di € 181.250,00 .

In relazione agli immobili (terreni e fabbricati) siti in Comune di Piana Crixia, considerata la loro conformazione si consiglia la vendita come unico lotto.

La sottoscritta, con quanto sopra ritiene di aver soddisfatto quanto richiesto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Savona, 27 luglio 2020.

Alessandra Geom. GOSO

Collegio Provinciale Geometri Laureati di Savona
Iscrizione Albo

Geometra Goso Alessandra

Allegati:

- ALL. 1 – ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
- ALL. 2 – VISURE CATASTALI
- ALL. 3 – PLANIMETRIE CATASTALI
- ALL. 4 – CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI PIANA CRIXIA
- ALL. 5 – VISURA IPOTECARIA FORNITA DALLA PARTE