
TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile – Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale di SCAVI AUTOTRASPORTI Srl n. 46/2024

Giudice Delegato: Dott. Tommaso Sdogati

Curatore: Avv. Chiara Dogliani

Il Sottoscritto arch. ANDREA MALASPINA nato a Genova il 20 agosto 1975, con studio in Genova, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Architetti della provincia di Genova col n° 3287, iscritto all'elenco dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Genova, in qualità di tecnico incaricato in data 12/07/2024 redige:

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

SOMMARIO

Incarico.....	31
Premessa.....	33
Lotto n. 1	4
Lotto n. 2	10
Elenco allegati.....	19

INCARICO

Il 12/07/2024, il sottoscritto Arch. Malaspina Andrea, con studio in Genova (GE), email arch_malaspina@yahoo.it, PEC andreamalaspina@pec.it, Tel. 0100898279, veniva nominato ausiliario Esperto ex art. 568 c.p.c. a seguito d'istanza di nomina professionisti EX. Art. 140 comma 4 CCII presentata dal Curatore Avv. Chiara Dogliana in data 11/07/2024.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – N.2 posti auto scoperti ubicati a Campomorone (GE) - via Rapallo SNC, piano strada (Coord. Geografiche: 44°30'35.1"N ; 8°53'13.9"E)
- **Bene N° 2** – Porzione di Fabbricato industriale ubicato a Ceranesi (GE) – via San Martino di Paravanico , civico 195A, piano T (Coord. Geografiche: 44°30'44.2"N ; 8°51'00.5"E)
- **Bene N° 3** – Terreni a destinazione mista (prato e Seminativo arborato) ubicati a Ceranesi (GE) – senza indirizzo preciso (Coord. Geografiche: 44°30'39.7"N ; 8°50'59.0"E)

LOTTO UNO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – N.2 posti auto scoperti ubicati a Campomorone (GE) - via Rapallo SNC, piano strada (Coord. Geografiche: 44°30'35.1"N ; 8°53'13.9"E)

DESCRIZIONE

N.2 posti auto scoperti ubicati in piazzale carrabile adiacente ad un fabbricato monopiano adibito a box. Accesso carrabile tramite Via Rapallo. Il confine dei posti auto risulta percepibile ma non particolarmente visibile in quanto segnalato a terra con tracce di pitturazione mai manutentate dall'epoca di costruzione. La zona è centrale rispetto all'edificato principale del comune.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 03341810103

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Posto auto indetificato con il sub 8: BCNC sub 11, posto auto sub 9, Terreno identificato come mappale 231 al NCT stesso foglio

Posto auto indetificato con il sub 9: BCNC sub 11, posto auto sub 8, Terreno identificato come mappale 231 al NCT stesso foglio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto esterno	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	0
Posto auto esterno	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono ulteriormente divisibili in natura in quanto ad oggi sono già due posti auto distinti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2009 al 03/11/2024	SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L.sede in CERANESI (GE) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19 , Part.1135, Sub. 8, Categoria C6 Cl.1, Cons. 11mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 68,17 Piano 0
Dal 04/05/2009 al 03/11/2024	SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L.sede in CERANESI (GE) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 19 , Part.1135, Sub. 9, Categoria C6 Cl.1, Cons. 11mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 68,17 Piano 0
Dal 12/12/2005 al 04/05/2009	SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L.sede in CERANESI (GE) Proprieta' 1/1	Catasto Terreni Fg. 19 , Part.1020 e 1079

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1135	8		C6	1	11mq	11 mq	68,17 €	0	
	19	1135	9		C6	1	11mq	11 mq	68,17 €	0	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

I posti auto si presentano in stato conservativo medio con asfalto e line perimetrali risalenti all'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

Piazzale di manovra comune con I box limitrofi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù nota

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione: asfalto

STATO DI OCCUPAZIONE

Al sopralluogo I posti auto risultavano liberi. Non sono noti eventuali atti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2005 al 03/11/2024	SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Castello	12/12/2005	86871	30599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/12/2005	46893	46894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AdE Genova 2	15/12/2005				

Per quanto riguarda l'immobile :

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** emessa da Tribunale di Genova
Iscritto a genova il 30/05/2024 n.83/2024
trascritta a Genova 18/07/2024 n.19642 r.p.

NORMATIVA URBANISTICA

I due posti auto scoperti non compaiono nel progetto iniziale di cui al permesso di costruire n. 1 del 20/01/2006 e neppure nella D.I.A. depositata il 18/02/2009 prot. 2512 relativa ad opere in variante al permesso anzidetto consistenti nella modifica delle sistemazioni morfologiche e delle reti di smaltimento delle acque meteoriche. Sono stati inseriti dal tecnico progettista - direttore dei lavori, nella planimetria allegata al certificato di collaudo finale depositato il 27/07/2009 prot. 10611 non costituendo opera edilizia. Anche nella documentazione catastale allegata alla richiesta del certificato di agibilità sono rilevabili i due posti auto scoperti (mapp. 1135 sub. 8 e sub. 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

I posti auto risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. I posti auto risultano agibili.

Il comparto di cui fanno parte i posti auto è stato costruito in conformità a permesso di costruire n. 1 del 20/01/2006 e D.I.A. depositata il 18/02/2009 prot. 2512 per variante in corso d'opera. Certificato di collaudo finale depositato il 27/07/2009 prot. 10611 dove sono presenti I due posti auto scoperti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE in quanto non realizzabile essendo posti auto scoperti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ne dell'esistenza di un condominio con I box limitrofi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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. 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 agli immobili oggetto della stima.

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte viene stabilito un valore unitario

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto n.1 così costituito:

- **Bene N° 1** - N.2 posti auto scoperti ubicati a Campomorone (GE) - via Rapallo SNC, piano strada (Coord. Geografiche: 44°30'35.1"N ; 8°53'13.9"E) in piazzale carrabile adiacente ad un fabbricato monopiano adibito a box. Accesso carrabile tramite Via Rapallo. Il confine dei posti auto risulta percepibile ma non particolarmente visibile in quanto segnalato a terra con tracce di pitturazione mai manutentate dall'epoca di costruzione. Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1135, Sub. 8, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 1135, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - N.2 posti auto scoperti ubicati a Campomorone (GE) - via Rapallo SNC,	22,00 mq	727,27 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00
				Valore di stima:	€ 16.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 15.200,00 di cui € 7600 per il sub 8 e € 7600 per il sub 9.

La riduzione del 5% del prezzo è stato applicato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

LOTTO DUE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Porzione di Fabbricato industriale ubicato a Ceranesi (GE) – via San Martino di Paravanico , civico 195A, piano T (Coord. Geografiche: 44°30'44.2"N ; 8°51'00.5"E)
- **Bene N° 3** – Terreni a destinazione mista (prato e Seminativo arborato) ubicati a Ceranesi (GE) – senza indirizzo preciso (Coord. Geografiche: 44°30'39.7"N ; 8°50'59.0"E)

DESCRIZIONE

Porzione di Fabbricato industriale ubicato a Ceranesi (GE) – via San Martino di Paravanico, civico 195A, piano T con terreni a destinazione mista (prato e Seminativo arborato) senza indirizzo preciso ma situati nelle vicinanze del fabbricato seppur non confinanti. La zona risulta periferica rispetto al nucleo principale del comune. L'accesso è carrabile diretto dalla viabilità principale. Fa parte della proprietà corte di limitate dimensioni circostante su tre lati l'edificio e tettoia sul retro. E' presente inoltre un terreno accatastato come ente urbano che crea un collegamento tra i due terreni e il fabbricato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 03341810103

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Iniziando da nord in senso orario Strada Comunale , N.C.T. Mappale 2 e Mappale 883 del foglio 8, porzione di edificio in aderenza idnetificata con il sub.2 dello stesso mappale al N.C.E.U.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	408,00 mq	443,00 mq	1	443,00 mq	6,40 m	0
corte	337,00 mq		0,40	2,00 mq	0	0
terreni	6958,00 mq		0,003	20,87 mq	0	0
Totale superficie convenzionale:				497,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				497,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1991 al 03/03/2009	POGGI S.N.C. IMBALLAGGI IN CARTONE ONDULATO sede in CERANESI (GE) c.f.03169780107	Catasto Fabbricati Fg. 8 Part. 468, Categoria D1 Rendita € 9854,00
Dal 03/03/2009 al 09/09/2009	POGGI S.N.C. IMBALLAGGI IN CARTONE ONDULATO sede in CERANESI (GE) c.f.03169780107	Catasto Fabbricati Fg. 8 Part. 884, Sub 1, Categoria D1 Rendita € 3.154,00
Dal 09/09/2009 al 03/11/2024	SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L. sede in CERANESI (GE)	Catasto Fabbricati Fg. 8 Part. 884, Sub 1, Categoria D1 Rendita € 3.154,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	8	884	1		D1				3154€		
Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Qualità	Classe		Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito Agrario	Graffato
	8	448			prato	4		460	0,31€	0,59€	
	8	459			Semin. Arbor.	3		1120	3,76€	6,94€	
	8	883			Ente urbano			5378			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il capannone si presenta in stato conservativo medio con interventi di manutenzione risalenti all'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

Nessuna parte comune nota

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù nota

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna : 6,4m al colmo

Str. verticali: cemento armato prefabbricato con manutenzione normale

Str. orizzontali: cemento armato prefabbricato con manutenzione normale

Pareti interne: blocchetti prefabbricati faccia a vista

Pareti esterne: cemento armato prefabbricato con manutenzione normale

Pavimentazione interna: battuto di cement con manutenzione media

Infissi esterni ed interni: portellone sezionale di colore grigio non funzionante al momento del sopralluogo. Copertura plastica opaca tra il soffitto del capannone e la muratura interna confinante. Lucernaio a soffitto. Vetrata a nastro formata da elementi in U-glass nella parete ovest.

Impianti: Sono presenti impianto antincendio, impianto elettrico sia di forza che di illuminazione, impianto idrico di scarico delle acque meteoriche, impianto di ventilazione-riscaldamento formato sia da pale a soffitto che da aeratori a parete di colore arancione. Non esistono certificati relativi agli impianti. Tutti gli impianti non risultano sottotraccia.

Altro: presenza di pensilina sul retro del capannone formata da pannelli ondulati probabilmente in in eternit.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da mezzi dell'impresa esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/2009 al 03/01/2024	SCAVI AUTOTRASPORTI S.R.L.sede in CERANESI (GE) Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 03341810103	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piermari andrea	09/09/2009	3168	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990 al 09/09/2029	POGGI S.N.C. IMBALLAGGI IN CARTONE ONDULATO sede in CERANESI (GE)) Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 03169780107	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ansaldo	21/12/1990	5844	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** emessa da Tribunale di Genova
Iscritto a Genova il 30/05/2024 n.83/2024
trascritta a Genova 18/07/2024 n.19642 r.p.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Realizzazione capannone industriale (P.E. 542): Licenza n.289 del 11/04/1968 - Licenza in variante n.319 del 06/10/1972; Inizio lavori in data 14/04/1968 - Fine lavori in data 08/11/1972;
- Permesso di agibilità rilasciato in data 02/12/1972;
- Ampliamento capannone industriale - fronte Sud-Est (P.E. 2470 bis): - Concessione edilizia n. 115 del 14/07/1982; Inizio lavori in data 14/07/1982 - Fine lavori in data 18/03/1983;
- Atto di asservimento ad inedificabilità dei terreni n. rep. 75326 del 02/07/1982, a firma del notaio Ottavio Ferrando;
- Certificato di Collaudo Statico delle strutture in C.A. datato 05/11/1971 a firma dell'Ing. Luciano Zoja (Ordine Ingegneri di Genova n. 1830);
- Ampliamento capannone industriale-fronte Nord-Ovest (P.F. 2470): Concessione edilizia n.893 del 13/03/1998; Inizio lavori in data 25/05/1998 - Fine lavori in data 01/02/2001;
- Atto di asservimento ad inedificabilità dei terreni n. rep. 14858 del 25/02/1998, a firma del notaio Edmondo Ansaldo;
- Certificato di Collaudo Statico delle strutture in C.A. datato 20/05/2009 a firma dell'Ing. Gianni Paese (Ordine Ingegneri di Genova n.4520);
- Frazionamento capannone industriale
 - (D.I.A. 1389/07 - P.E. 3073):
 - D.I.A. 1389 del 16/02/2007
 - Permesso di Costruire in variante n. 1312 del 18/03/2009;
 - Inizio lavori in data 06/03/2007 - Fine lavori in data 30/03/2009;
- Atto di asservimento n. rep. 55644/20982 del 16/02/2009, a firma del notaio Edmondo Ansaldo;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985: L'edificio è stato costruito in conformità alle pratiche di cui sopra ad eccezione della pensilina sul retro del capannone formata da pannelli ondulati probabilmente in eternity e struttura in acciaio. Tale pensilina, seppur presente sulla planimetria catastale, non risulta mai stata legittimitata urbanisticamente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate si possono supporre vari metodi di cui il più economico è la demolizione e smaltimento della pensilina.

Il costo di tali opere è stimabile in 3.000,00€ oneri compresi, data la complessità dello smaltimento dell'eternit in quanto rifiuto speciale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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. 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 agli immobili oggetto della stima.

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte viene stabilito un valore unitario

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto n.2 così costituito:

- **Bene N° 2** – Porzione di Fabbricato industriale ubicato a Ceranesi (GE) – via San Martino di Paravanico , civico 195A, piano T (Coord. Geografiche: 44°30'44.2"N ; 8°51'00.5"E)
- **Bene N° 3** – Terreni a destinazione mista (prato e Seminativo arborato) ubicati a Ceranesi (GE) – senza indirizzo preciso (Coord. Geografiche: 44°30'39.7"N ; 8°50'59.0"E)

Porzione di Fabbricato industriale ubicato a Ceranesi (GE) – via San Martino di Paravanico, civico 195A, piano T con terreni a destinazione mista (prato e Seminativo arborato) senza indirizzo preciso ma situati nelle vicinanze del fabbricato seppur non confinanti. La zona risulta periferica rispetto al nucleo principale del comune. L'accesso è carrabile diretto dalla viabilità principale. Fa parte della proprietà corte di limitate dimensioni circostante su tre lati l'edificio e tettoia sul retro. E' presente inoltre un terreno accatastato come ente urbano che crea un collegamento tra i due terreni e il fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di Fabbricato industriale ubicato a Ceranesi (GE) – via San Martino di Paravanico , civico 195A, piano T	476,70 mq	548,66 €/mq	€ 261.547,23	100,00%	€ 261.547,23
Bene N° 3 - Terreni a destinazione mista (prato e Seminativo arborato) ubicati a Ceranesi (GE) – senza indirizzo preciso	20,87 mq	548,66 €/mq	€ 11.452,77	100,00%	€ 11.452,77
				Valore di stima:	€ 273.000,00

Valore di stima: € 273.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro	1350,00	€

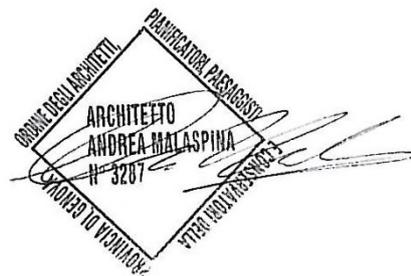
Il deprezzamento di 1350€ applicato è stato definito per la non rispondenza degli impianti alla vigente normativa. La riduzione del 5% del prezzo è stato applicato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Valore finale di stima: € 255.000,00 di cui 244.302,36€ per mappale 884 sub 1; 707,23€ per mappale 448; 1721,95€ per mappale 459; 8268,46€ per mappale 883.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 03/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Malaspina Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ documentazione catastali
- ✓ Tavola grafica rilievo e calcolo superfici
- ✓ stime
- ✓ documentazione edilizia