

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

*dell'appartamento sito nel Comune di Genova,
quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso
residenziale denominato "ex Scuola Americana"
ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi
giardino, box, posto auto e due cantine*



1) PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero, con studio in Genova, Via F. Aprile civ. 31 int. 30 sc. B, era stato incaricato dal dott. Stefano GOTTA (a seguito di istanza con relativa autorizzazione dell'ill.mo sig. G.D. in data 9.6.2015) di eseguire la stima della piena proprietà degli appartamenti siti nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facenti parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", di pertinenza fallimentare .

Recentemente, a seguito della cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale dei signori [REDACTED] (atto notaio Rosalba DIDONNA del 18.3.2024 Rep. 9516 trascritto a Genova il 26.3.2024 reg. part. 842) l'appartamento int. 1 del civ. 13C di Via Quarto con annesse pertinenze è rientrato in possesso della procedura ed in data 12.6.2024 l'ill.mo G.D. incaricava lo scrivente di eseguire la perizia .

Pertanto lo scrivente accedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Catasto Fabbricati e Terreni, per richiedere tutte le planimetrie catastali e le visure degli immobili oggetto di stima e reperire tutta la documentazione necessaria .

In allora lo scrivente effettuava diversi accessi presso la sede della Società fallita, per acquisire copia delle pratiche edilizie presentate per la ristrutturazione dell'intero complesso residenziale .

In data 15.7.2024 effettuava l'accesso all'immobile per eseguire sia i necessari rilievi grafici e fotografici nonché delle caratteristiche per la redazione della presente valutazione e per eseguire i necessari adempimenti .

Terminati gli accertamenti necessari lo scrivente procede a redigere la presente relazione di stima .

2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA



I beni oggetto di stima, siti nel predetto complesso immobiliare “ex scuola Americana” ed ubicati nel fabbricato “grande” (denominato casa A), sono individuati con il civ. 13C di Via Quarto e sono costituiti da:

- appartamento int. 1 sito al piano terreno con annessi giardino e sottostante cantina collegata con scala interna (sub. 77);
- cantina N. 1 posta al piano seminterrato (sub. 31);
- altra cantina posta al piano seminterrato (sub. 78);
- box posto al piano seminterrato (sub. 56);
- posto auto esterno N. 21 posto nel piazzale (sub. 53) .

Dalla planimetria generale del complesso residenziale, unita alla presente quale Allegato 1, è visibile la posizione dell’edificio, del posto auto scoperto (evidenziati in giallo) e degli spazi condominiali e sull’elaborato planimetrico catastale, unito alla presente quale Allegato 2, sono state evidenziate in giallo le unità immobiliari oggetto di perizia .

3) DESCRIZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE

Il complesso residenziale “ex Scuola Americana” ha accesso carrabile dalla via Quarto, percorrendo un tratto di strada privata in comune con altri edifici, e accesso pedonale sempre dalla Via Quarto percorrendo la scalinata di proprietà condominiale che da accesso anche all’edificio distinto con il civico 11 di via Quarto .

La posizione e gli accessi del complesso residenziale sono meglio visibili dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 3 .

Gli immobili sono situati appena all’interno della parte a mare del quartiere di Quarto dei Mille (tra la linea ferroviaria ed il mare), in zona residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici di valore architettonico mediamente di pregio e da una buona qualità edilizia; il complesso in cui sono inseriti risulta essere costituito da tre corpi fabbrica distinti all’interno di un’area



condominiale “a verde” con ampie zone lastricate adibite a passaggi e zone comuni .

La posizione degli edifici è rialzata rispetto alla costa, ma la presenza di edifici antistanti, limita quasi totalmente la visibilità dalla strada a mare e viceversa; inoltre il complesso residenziale confina a nord con la linea ferroviaria Genova-La Spezia con conseguenti problematiche di tipo acustico. Il complesso è ubicato in zona soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs 22.1.2004 n. 42 parte III .

L’attuale complesso residenziale è stato realizzato a seguito di un intervento di riqualificazione e ristrutturazione, i cui lavori erano stati iniziati nel 2011 .

Il complesso dista circa 7 km dal centro di Genova, percorrendo la Via Aurelia a mare .

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova-Quarto e l’uscita autostradale più vicina è quella di Genova Nervi .

Per il complesso residenziale era stato predisposto Regolamento di Condominio, unito alla presente quale Allegato 4 .

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate con abbadini di ardesia e facciate intonacate e tinteggiate .

Il Condominio (tre fabbricati) è composto da n. 16 appartamenti, n. 5 boxes, n. 21 posti auto scoperti di cui n. 3 condominiali .

Il complesso dei fabbricati è dotato dei seguenti impianti di uso comune:

- illuminazione esterna;
- rete di fognatura delle acque nere e bianche;
- acqua potabile;
- riscaldamento e produzione di acqua calda solamente per il fabbricato grande (Casa “A”) .



Nell'unita documentazione fotografica (v. Allegato 5) sono meglio visibili le predette parti comuni del condominio .

4) DESCRIZIONE IMMOBILI

Con l'ausilio della predetta documentazione fotografica (v. Allegato 5), lo scrivente procede alla descrizione delle parti generali e di ogni unita immobiliare .

La Fotografia 1 mostra il cancello di ingresso e la Fotografia 2 la strada privata di accesso da Via Quarto .

Le Fotografie 3, 4, 5 e 6 mostrano il percorso dell'ingresso pedonale partendo dal piazzale fino ad arrivare alla curva di Via Quarto; mentre la Fotografia 7 mostra il cancello da Via Quarto .

La Fotografia 8 mostra parte del piazzale con in fondo il predetto cancello; mentre la Fotografia 9 mostra la scalinata di accesso alla casa "A" .

La Fotografia 10 mostra la facciata principale con sulla destra, in centro, il portone di accesso e sulla sinistra, coperto da folta vegetazione, il giardino a piano terreno dell'appartamento oggetto di stima .

La Fotografia 11 mostra il piazzale ad uso posteggio mentre la Fotografia 12 il posto auto oggetto di stima che è quello sulla sinistra attiguo alla recinzione.

Proseguendo sugli storni, le Fotografie 13 e 14 mostrano l'area esterna al garage e le due finestre al piano superiore sono quelle dell'appartamento .

La Fotografia 15 mostra la recinzione del giardino in corrispondenza della scalinata di accesso dall'area esterna al garage a quella a livello dell'appartamento .

La Fotografia 16 mostra il vialetto di accesso al portone con la recinzione del giardino annessa all'appartamento; la Fotografia 17 mostra il contrario visto dall'interno del portone mentre la Fotografia 18 mostra il corridoio di ingresso e la prima porta sulla sinistra è quella dell'appartamento oggetto di causa .



La Fotografia 19 mostra la predetta porta ancora incellofanata .

La Fotografia 20 mostra il corridoio condominiale verso il portone .

Completata la descrizione degli esterni si passa a descrivere gli interni.

Appartamento int. 1 (sub. 77)

Descrizione

L'appartamento situato all'interno del fabbricato grande (casa "A"), è sito al piano terreno con annesso locale di sgombero sito al piano sottostrada .

È composto da ingresso, antibagno e bagno, ampio monolocale dotato di tre finestre (di cui una portafinestra che consente l'accesso al giardino annesso) e angolo-cottura con finestra; è presente una forometria (passo m 1,40x1,40), dove sarà posizionata una scala a chiocciola, per l'accesso alla sottostante cantina ed il collegamento con il box .

Come visibile dalla planimetria dello stato attuale unita alla presente quale Allegato 6, di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, nella quale è rappresentato l'appartamento, il giardino nonché la sottostante cantina con l'attiguo box e la contigua cantina con accesso dal piano fondi; il box (sub. 56) e la cantina (sub. 78) sono evidenziati con retini diversi .

La planimetria catastale è unita alla presente quale Allegato 7 .

Procedendo con la descrizione fotografica, la Fotografia 21 mostra la porta di ingresso dall'interno mentre la Fotografia 22 mostra la porta aperta verso l'antibagno .

La Fotografia 23 mostra l'ingresso del monolocale dalla disimpegno, mentre le Fotografie 24, 25 e 26 mostrano l'antibagno ed il bagno .

Le Fotografie 27, 28, 29, 30 e 31 mostrano da diverse angolazioni il monolocale con l'angolo cottura (foto 29) mentre la Fotografia 32 mostra la forometria di accesso la piano sottostrada .

Le Fotografie 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 mostrano nell'ordine il



giardino partendo dalla portafinestra del piano terreno fino alla zona di ingresso prospiciente il box .

La Fotografia 44 mostra il varco di collegamento (autorizzato) tra il garage e la zona di sgombero al piano sottostrada ed in fondo è visibile la forometria di collegamento con l'appartamento; mentre la Fotografia 45 mostra la finestra alta (v. Foto 39), posta in corrispondenza della futura scala di collegamento, chiusa provvisoriamente onde evitare ingressi di animali .

Infine le Fotografie 46 e 47 mostrano la porzione di cantina attigua .

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **mq 60** (con muri perimetrali conteggiati fino a cm 50) oltre **mq 126** di giardino e **mq 21** (con muri perimetrali conteggiati fino a cm 50) del sottostante locale annesso ad uso ripostiglio .

Identificativi catastali

L'appartamento, con annesso giardino e sottostante cantina, risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con i seguenti dati:

- Sezione **QUA** - Foglio **7** - Mappale **363** - Sub. **77** - **Via Quarto n. 13C edificio A int. 1** - Piano **S1-T** - Categoria **A/7** - Classe **4** - superficie catastale mq **67** - Vani **3** - R.C. € **596,51** .

Box (sub. 56)

Descrizione

Il box è posto al piano sottostrada (rispetto al portone di accesso) e sviluppa una superficie lorda di circa **mq 29** (muri perimetrali conteggiati fino a cm 50) .

Le Fotografie 42 e 43 mostrano il box da due diverse angolazioni; in fondo al box sono presenti scarichi ed areazioni propedeutici a future modifiche che attualmente non sono autorizzate .

Sulla planimetria Allegato 6 è rappresentato il box con l'appartamento la



contigua cantina con accesso dal piano fondi; il box (sub. 56) e la predetta cantina (sub. 78) sono evidenziati con retini diversi .

La planimetria catastale è unita alla presente quale Allegato 8 .

Identificativi catastali

Il box risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con i seguenti dati:

- Sezione **QUA** - Foglio **7** - Mappale **363** - Sub. **56** - **Via Quarto n. 13C edificio A** - Piano **S1** - Categoria **C/6** - Classe **2** - consistenza mq **24** - superficie catastale mq **29** - R.C. € **273,93** .

Cantine (sub. 31 e 78)

Descrizione

Le cantine sono poste al piano sottostrada e per accedervi si passa dalla porta di accesso alle cantine (v. Fotografia **48**) posta nell'atrio, di fronte alla porta di accesso dell'appartamento sotto la scala di accesso al primo piano, la successiva Fotografia **49** mostra la scala che scende nel piano sottostrada .

Le Fotografie **50**, **51** e **52** mostrano la cantina **sub. 31** posta nel corridoio delle cantine ad est della scala di accesso; la cantina è la prima del corridoio .

Dalla Fotografia **52** (scattata dall'interno della cantina) si intravede nell'ordine la porta della cantina aperta, il pianerottolo di arrivo dalla scala discendente dall'atrio (v. Foto **49**) dove sono ubicati i contattori e, di seguito, il varco della cantina **sub. 78** non protetto da porte .

La successiva Fotografia **53** pone in evidenza quest'ultimo particolare; mentre le fotografie **54**, **55** e **56** rappresentano l'interno della cantina attualmente occupato da materiali dell'impresa di pulizia del condominio .

La consistenza dell'immobile sub. 31 è visibile dalla planimetria catastale qui unita quale Allegato 9 verificata dallo scrivente .

Sulla predetta planimetria Allegato 6 è rappresentata la cantina sub. 78 con il



box e l'appartamento; il box (sub. 56) e la predetta cantina (sub. 78) sono evidenziati con retini diversi .

Infine la planimetria catastale è unita alla presente quale Allegato 10 .

Le superfici lorde, verificate quelle catastali, sono **mq 6** per il sub. 31 e **mq 12** per il sub. 78 .

Identificativi catastali

Le due cantine risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con i seguenti dati:

- Sezione **QUA** - Foglio **7** - Mappale **363** - Sub. **31** - **Via Quarto n. 13C edificio A** - Piano **S1** - Categoria **C/2** - Classe **2** - consistenza mq **4** - superficie catastale mq **6** - R.C. **€ 24,79** .
- Sezione **QUA** - Foglio **7** - Mappale **363** - Sub. **78** - **Via Quarto n. 13C edificio A** - Piano **S1** - Categoria **C/2** - Classe **4** - consistenza mq **8** - superficie catastale mq **12** - R.C. **€ 67,35** .

Posto auto n. 21 (sub. 53)

Descrizione

Il posto auto n. 21 è posto nel piazzale a nord, verso la ferrovia, ed è visibile dalla Fotografia 11 mentre il posto auto è rappresentato nella Fotografia 12 ed è l'ultimo della fila a destra attiguo alla recinzione .

La planimetria catastale è unita alla presente quale Allegato 11 .

La superficie lorda, verificata quella catastale, è pari a **mq 14** .

Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con i seguenti dati:

- Sezione **QUA** - Foglio **7** - Mappale **363** - Sub. **31** - **Via Quarto int. 21** - Piano **T** - Categoria **C/6** - Classe **1** - consistenza mq **14** - superficie catastale mq **14** - R.C. **€ 137,38** .



Confini

L'appartamento posto al piano terreno (v. Allegato 6), con giardino annesso, così confina partendo da nord e in senso orario:

- con l'appartamento int. 2, con atrio di ingresso, con vialetto esterno di ingresso al portone, con giardino condominiale, con piazzale condominiale e per chiudere con giardino annesso all'appartamento int. 2 .

La porzione di appartamento (v. Allegato 6) al piano sottostrada con il box e la cantina attigua così confinano partendo da nord e in senso orario:

- con l'appartamento int. 2, con locali condominiali, con l'intercapedine e per chiudere con la porzione di giardino che consente l'accesso al box .

La cantina sub. 31 così confina partendo da nord e in senso orario:

- con la cantina sub. 32, con l'intercapedine, ancora con l'intercapedine verso il vialetto di accesso e per chiudere con il corridoio condominiale .

Il posto auto n. 21 così confina partendo da nord e in senso orario:

- con il parapetto verso la Ferrovia e sulla sottostante area condominiale a parcheggi, con la recinzione del giardino annesso all'appartamento int. 2, con il piazzale di manovra e per chiudere con l'attiguo posto auto sub. 52 .

Calcolo superficie convenzionale

La stima dell'appartamento viene eseguita determinando il valore commerciale, utilizzando come base la superficie convenzionale dell'unità immobiliare, calcolata ragguagliando con opportuni coefficienti alla superficie lorda dell'abitazione quella degli accessori (giardino, cantine e posto auto scoperto) .

Il valore dei coefficienti riduttivi è il seguente:

- | | |
|--|------|
| • appartamento | 1,00 |
| • giardino e aree esterne | 0,15 |
| • locale sottostante e cantina adiacente | 0,40 |



- cantina nel corridoio 0,35
- posto auto scoperto 0,60

Riassumendo le superfici effettive sono le seguenti:

Appartamento:	mq 60
Giardino:	mq 126
Locale sottostante:	mq 21
Cantina adiacente:	mq 12
Cantina nel corridoio	mq 6
Posto auto:	mq 14

Pertanto la superficie convenzionale sarà:

$$\text{mq } (60 \times 1,00) + (126 \times 0,15) + (21 \times 0,40) + (12 \times 0,40) + (6 \times 0,35) + (14 \times 0,60) =$$

mq 102,60 che si arrotonda a **mq 103,00**

La superficie del box è quella sopra riportata di **mq 29** .

5) COMPONENTI EDILIZIE COSTRUTTIVE

Come visibile sempre dall'allegata documentazione fotografica (v. Allegato 5) il complesso, a seguito della vendita degli ultimi appartamenti in capo alla procedura, è stato completato nelle sue componenti condominiali e sono stati completati tutti gli impianti elettrico, ascensore e riscaldamento che sono funzionanti ed a norma come confermato dall'amministratore .

Gli immobili, ad eccezione della cantina sub. 31 e del posto auto esterno, sono al grezzo, come visibile dalla documentazione fotografica e l'impianto idrico è posato; anche il riscaldamento è posato ma mancano i radiatori e deve essere attivato il collegamento alla centrale in quanto mancano le valvole termostatiche ed i contabilizzatori mancando, di conseguenza, gli elementi radianti .

Le finiture si possono così considerare:

- infissi esterni: serramenti in alluminio a taglio termico e persiane in legno;



- infissi interni: non presenti;
- bagno: finiture e sanitari non presenti;
- pavimenti: non presenti;
- pareti e soffitti: intonacati ma non tinteggiati o rivestiti;
- impianti: riscaldamento e produzione di acqua calda centralizzati con caldaia ubicata al piano fondi; mancano i radiatori; predisposizione degli impianto idrico; l'impianto elettrico è in parte posato e bisognerà verificarne lo stato .
- ascensore: presente

Stessa situazione anche per il box e la cantina attigua .

In merito alle finiture, la Fotografia 57 mostra la condizione delle persiane in legno in cui la tinta si sta sfogliando, le Fotografie 58 e 59 mostrano l'impianto elettrico in parte "passato", infine la Fotografia 60 mostra la ripartizione del riscaldamento posta nell'ingresso .

6) CRONISTORIA URBANISTICA DI REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'attuale complesso è stato realizzato a seguito della presentazione al Comune di Genova, in Conferenza dei Servizi, di progetto di ristrutturazione con variante al P.U.C., prot. n. 5083 del 1.9.2010 (C.D.S. n. 23/10), per cui è stata rilasciata determinazione dirigenziale n. 2010-118.18.0-80 .

In data 3.2.2011 è stata presentata comunicazione di inizio dei lavori .

Successivamente sono state presentate le seguenti due varianti in corso d'opera:

- D.I.A. prot. n. 3820 del 7.6.2011,
- S.C.I.A. prot. n. 5720 del 28.8.2012 .

È stata altresì presentata proroga alla fine lavori protocollo n. 584 del 2014 .

In concomitanza con il termine dei lavori è stata presentata dichiarazione di



fine lavori parziale con variante finale ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 16/08 inviata telematicamente al Comune di Genova con protocollo di invio n. 358010 del 1.12.2014 .

Nella predetta comunicazione di fine lavori si dichiarava l'esistenza di porzioni ancora da ultimare .

Attualmente l'immobile oggetto di perizia è l'unica unità, dato che è ancora in capo all'organo fallimentare, che dovrà essere terminata ed in seguito si potrà procedere con la pratica finale per ottenere l'agibilità come già ottenuto per le restanti unità del complesso a seguito del completamento dei lavori singoli relativi agli immobili acquistati in precedenza dalla procedura fallimentare .

Come riportato in premesse lo scrivente, prima di consegnare i documenti all'impresa che si era aggiudicata gli immobili nell'ottobre 2017, teneva una copia degli elaborati presentati che vengono uniti alla presente quale Allegato 12 quelli inerenti l'immobile in questione e precisamente:

- Elenco Elaborati grafici presentati;
- Tav. 10 - Casa Grande "A" - Piante Stato di Confronto;
- Tav. 12 - Casa Grande "A" - Prospetti Stato di Confronto;
- Tav. 15 - Casa Grande "A" - Piante Stato di Progetto di Variante;
- Tav. 17 - Casa Grande "A" - Prospetti Stato di Progetto di Variante .

Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

Urbanistico-edilizia

Unica differenza attualmente riscontrata, a seguito dei raffronti eseguiti, è quella relativa all'appartamento, in particolare nel piano sottostrada (o fondi) relativa alla posizione della tramezza in corrispondenza della scala di collegamento (sempre a livello del sottostrada); diversa da quella rappresentata in progetto .

Non essendo ancora terminati i lavori bisognerà agire di conseguenza o con



variante o modificando lo stato dei luoghi .

Catastale

Stesso problema riguarda la planimetria catastale dell'appartamento dove si è riscontrata la predetta situazione .

7) CRITERI DI STIMA DEI VALORI UNITARI

La stima dell'appartamento e del box viene eseguita determinando il valore commerciale, utilizzando come base la superficie convenzionale dell'unità immobiliare come già calcolata .

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dell'attuale stato e degli oneri per il loro completamento (finiture ed impianti) e/o eventuali sanatorie .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile .

Fonti di informazione

I valori di mercato in zona sono stati reperiti dallo scrivente con le seguenti modalità:

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
- esame dei comparabili acquisiti dal sito Comparabilia;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dal Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori e Agenti



d'Affari aderente all'Ascom di Genova);

- esame degli acquisti e vendite nell'ambito della procedura .

I valori medi di mercato per le abitazioni reperiti dallo scrivente sono i seguenti:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2024 - I° semestre - in villa)	€/mq 3.800,00	€/mq 5.600,00
- Comparabilità (anni 2021-2024)	€/mq 1.809,00	€/mq 6.260,00
- Borsino F.I.M.A.A. 2023-24	€/mq 1.800,00	€/mq 3.000,00
(da ristrutturare)		
- Acquisto e vendite dopo ristrutturazione nell'ambito della procedura	€/mq 2.700,00	€/mq 4.000,00

I valori medi di mercato per il box sono i seguenti:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2015 - I° semestre)	€/mq 2.250,00	€/mq 3.300,00
- Comparabilità (anni 2021-2024)	€/mq 1.809,00	€/mq 6.260,00
- Borsino F.I.M.A.A. 2023-24	€/mq 3.000,00	€/mq 3.500,00

Il fabbricato è in buone condizioni a seguito dei lavori di completamento e le u.i. oggetto di perizia sono al grezzo, non completate, come sopra descritto .

Dall'analisi effettuata, anche in considerazione delle condizioni attuali di manutenzione in cui si trovano le u.i., del loro posizionamento all'interno del complesso immobiliare, della possibilità di usufruire degli spazi comuni al complesso residenziale, dell'andamento del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che si possa assegnare all'immobile il seguente valori unitario di superficie convenzionale tenendo conto: delle attuali condizioni mancando le finiture e parte degli impianti, della comodità di accesso ed altre caratteristiche (positive o negative) del singolo immobile nel contesto del complesso nonché delle spese per sostenere eventuali regolarizzazioni edilizie



e/o i costi per il completamento della pratica edilizia .

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto il valore venale sarà:

appartamento ed accessori

mq 103 x €/mq 2.800,00 = **€ 288.400,00 (duecentoottantottomila400)**

box

mq 29 x €/mq 1.000,00 = **€ 29.000,00 (ventinovemila)**

Genova, 14 gennaio 2025

IL PERITO



----- 0 0 0 -----

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 - Planimetria generale complesso;
- ALL. 2 - Elaborato planimetrico catastale;
- ALL. 3 - Corografia;
- ALL. 4 - Copia regolamento condominio;
- ALL. 5 - Documentazione fotografica;
- ALL. 6 - Planimetria stato attuale;
- ALL. 7 - Planimetria catastale appartamento;
- ALL. 8 - Planimetria catastale box;
- ALL. 9 - Planimetria catastale cantina sub. 31;
- ALL. 10 - Planimetria catastale cantina sub. 78;
- ALL. 11 - Planimetria catastale posto auto n. 21;
- ALL. 12 - Piante e prospetti di progetto (variante) .

