



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO A

Allegati alla relazione di perizia





TRIBUNALE DI GENOVA

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Oggi 12/11/2014, innanzi al Giudice Dr. Renato Delucchi, è comparso il perito Ing. Armando CASAMASSIMA, n. Genova il 15/11/1957, con studio in Genova, via RIMASSA 43/12

è presente l'Avv. Orfanelli per il Condominio procedente, in sostituzione dell'Avv. Raggi nonché, ai fini della pratica forense, la D.ssa Liana Cuore

Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

- a) *verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *provveda, quindi, alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;*
- c) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ipocatastale, che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. *una sommaria descrizione del bene;*

3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

l'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è cominciato il possesso, se esso è *sine titolo* e, quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possessore; il titolo in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in locazione, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con indicazione della data (argomento valutabile ex art. 2923 cc per l'opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni: art. 2923 terzo comma cc);

4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

- nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;
- accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando - presso il competente Ufficio IVA - o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);
- nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.
- Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE.,
- Il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario diverso dal debitore, ove non già nominato;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il 10/03/15, ore 11, 30 e seguenti (e, quindi, entro il 25/01/2015 _____), l'esperto dovrà depositare la propria relazione *in duplice copia* in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti (ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., infatti, le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima ad inviare le predette note al perito e, in quest'ultimo caso, l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti).

Il Giudice autorizza l'esperto all'uso del mezzo proprio, ad avvalersi dell'ausilio di dattilografa per la redazione della stima, nonché, se del caso, di collaboratore per l'accesso alla documentazione custodita presso i competenti Uffici e al ritiro del fascicolo contenente la documentazione ipotecaria e catastale, da restituire, al più tardi, al momento del deposito della relazione;

Genova, li 12/11/2014 _____.

L'Esperto (anche per il ritiro della documentazione ipotecaria)

Armando Casamassima

Il Giudice dell'Esecuzione

Delune

Si attesta la restituzione dei documenti sopra indicati.

Genova, _____.



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO B

Allegati alla relazione di perizia



VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE**Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di GENOVA****Archivio Ufficiale delle CCIAA Registro Imprese**

Documento n . T 171265289

estratto dal Registro Imprese in data 18/11/2014

OREGON ITALIA S.R.L.**Stampa**

Servizio realizzato da InfoCamere per conto delle Camere di Commercio Italiane

DATI ANAGRAFICI

Sede legale	SAVIGNONE (GE) LUNGOTORRENTE SCRIVIA 15 cap 16010
Indirizzo PEC	OREGONITALIA@PEC.IT
Numero REA	GE - 350514
Codice fiscale	03498200108
Partita IVA	03498200108
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Data atto di costituzione	10/02/1995
Data iscrizione	13/04/1995
Data ultimo protocollo	14/10/2013
AMMINISTRATORE UNICO	PELIZZA MAURIZIO

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	30/07/1997
Attività esercitata	LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI DAL 30.04.03
Codice ATECO	68.20.01
Codice NACE	68.2
Attività import export	-
Contratti di rete	-
Albi e ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	10.400,00
Addetti al 31/01/2001	4
Soci	2
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	1
Pratiche RI dal 18/11/2013	0
Trasferimenti di quote	0
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	sì

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI



Bilanci	2012 - 2011 - 2010 - 2009 - 2008 - ... -
Fascicolo	sì
Statuto	sì
altri atti	10

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa
(1) da elenchi soci e trasferimenti di quote.

Sede**Informazioni da statuto/atto costitutivo****Capitale e strumenti finanziari****Soci e titolari di diritti su azioni e quote****Amministratori****Attività, albi, ruoli e licenze****Sedi secondarie ed unità locali****Aggiornamento Impresa****espandi tutti i box****1- Sede**

Indirizzo Sede legale	SAVIGNONE (GE) LUNGOTORRENTE SCRIVIA 15 cap 16010
Indirizzo PEC	OREGONITALIA@PEC.IT
Partita IVA	03498200108
Numero REA	GE - 350514
Data iscrizione	13/04/1995

Iscrizione REA

Numero Repertorio Economico Amministrativo (REA): GE - 350514

Data iscrizione: 13/04/1995



Sede legale

SAVIGNONE (GE) LUNGOTORRENTE SCRIVIA 15 cap 16010

Indirizzo elettronico

Indirizzo pubblico di posta elettronica certificata: OREGONITALIA@PEC.IT

Partita IVA

03498200108

2- Informazioni da statuto/atto costitutivo**Registro Imprese**

Data di iscrizione: 19/02/1996

Sezioni:

Iscritta nella sezione ORDINARIA

Estremi di costituzione

Data atto di costituzione: 10/02/1995

Sistema di amministrazioneCONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
AMMINISTRATORE UNICO**Oggetto sociale**

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO:

A) L'ACQUISTO, LA VENDITA ANCHE FRAZIONATA, LA COSTRUZIONE, LA DEMOLIZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE, LA RICOSTRUZIONE, L'AMPLIAMENTO, LA SOVRAELEVAZIONE, LA

...

Estremi di Costituzione**Iscrizione Registro Imprese**

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 03498200108

del Registro delle Imprese di GENOVA

Precedente numero di iscrizione: GE025-61445

Data di iscrizione: 19/02/1996

Sezioni

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 19/02/1996

Informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 10/02/1995

Iscrizione Registro Societa'

Data iscrizione: 14/04/1995

Sistema di amministrazione e controllo**Durata della societa'**

Data termine: 31/12/2100

Forme amministrative

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Numero minimo amministratori: 3

Numero massimo amministratori: 5

AMMINISTRATORE UNICO

Oggetto sociale

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO:

A) L'ACQUISTO, LA VENDITA ANCHE FRAZIONATA, LA COSTRUZIONE, LA DEMOLIZIONE, LA RISTRUTTURAZIONE, LA RICOSTRUZIONE, L'AMPLIAMENTO, LA SOVRAELEVAZIONE, LA GESTIONE, L'AMMINISTRAZIONE E L'URBANIZZAZIONE, NONCHE' L'AFFITTO O LA LOCAZIONE DI TERRENI E FABBRICATI SIA CIVILI CHE RURALI E/O INDUSTRIALI ED INOLTRE L'ESECUZIONE IN PROPRIO O IN APPALTO DA TERZI, DI LAVORI EDILI IN GENERE ED INFINE L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI COMMISSIONARIA NELLA VENDITA DEI BENI DI CUI SOPRA;

B) LA REALIZZAZIONE, LA PRODUZIONE, L'ALLESTIMENTO, L'ASSEMBLAGGIO, LA TRASFORMAZIONE E LA RIPARAZIONE DI AUTOAMBULANZE, MEZZI DI TRASPORTO SPECIALI, STRUTTURE SANITARIE MOBILI, DI PROTEZIONE CIVILE E ATTREZZATURE SANITARIE DI EMERGENZA, LA REALIZZAZIONE E LA PRODUZIONE DI MACCHINARI, APPARECCHIATURE, IMPIANTI, ATTREZZATURE E DI ARREDAMENTO INERENTI A TUTTO IL SETTORE SANITARIO E BIOMEDICALE.

PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE INDUSTRIALE, COMMERCIALE, IMMOBILIARE, MOBILIARE E FINANZIARIA (NEL RISPETTO DELL'ARTICOLO 12 LEGGE 77 DEL 1983) RITENUTA NECESSARIA O UTILE, PURCHE' RELATIVA ALL'OGGETTO SOCIALE, COMPIERE LE PRESTAZIONI DI GARANZIE REALI E PERSONALI A FAVORE E NELL'INTERESSE DI TERZI E DI ASSUNZIONE DI PARTECIPAZIONI OD INTERESSENZE IN ALTRE SOCIETA' OD IMPRESE.

Poteri

Poteri associati alla carica di AMMINISTRATORE UNICO

LA FIRMA E LA LEGALE RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' DI FRONTE AI TERZI ED IN GIUDIZIO COSI' COME TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE SPETTANO ALL'AMMINISTRATORE UNICO.

3- Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in EURO

Deliberato: 10.400,00

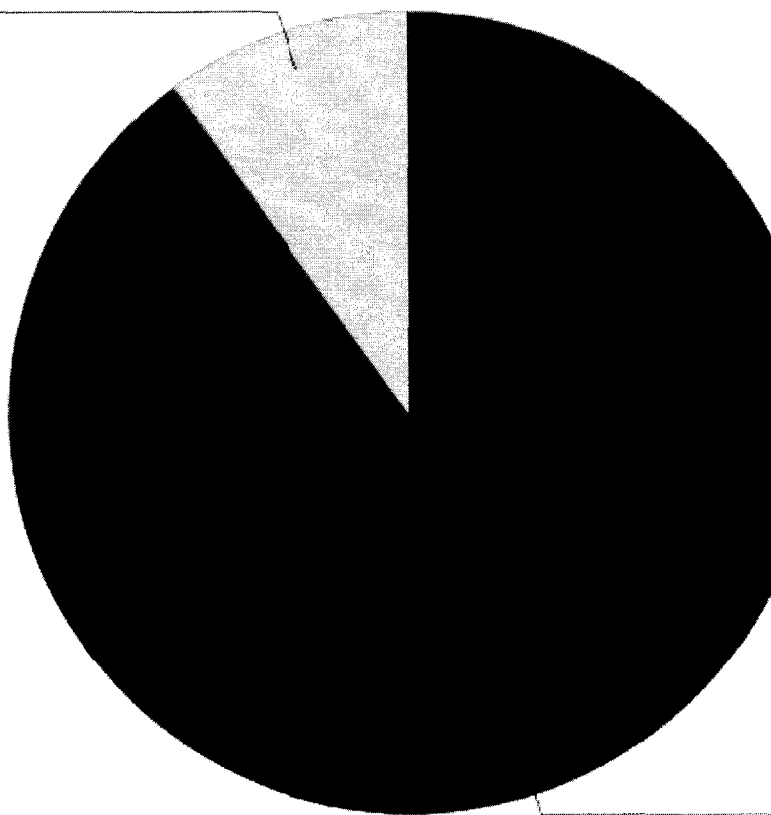
Sottoscritto: 10.400,00

4- Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali



RODANO ANDREA
10%



Il grafico a torta offre un'immagine sintetica e rappresentativa della composizione societaria dell'impresa. Si rimanda alla una visione completa ed approfondita.

Socio	valore	%	tipo diritto
PELIZZA MAURIZIO PLZMRZ68H19D969N	9.360,00	90	PROPRIETA'
RODANO ANDREA RDNNDR68M02D969J	1.040,00	10	PROPRIETA'

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 28/07/2009

dichiarazione ai sensi art.16 c.12 undecies l.2 del 28/1/2009

Pratica con atto del 29/06/2009

Data deposito: 28/07/2009

Data protocollo: 28/07/2009

Numero protocollo: GE-2009-36773

Capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui e' stato depositato l'elenco soci:

10.400,00 EURO

PROPRIETA'



Quota di nominali: 9.360,00 EURO

di cui versati: 9.360,00

PELIZZA MAURIZIO

Codice fiscale: PLZMRZ68H19D969N

Tipo di diritto: PROPRIETA'

Domicilio del titolare o rappresentante comune

SAVIGNONE (GE) LOC.BIRRA 3F/4 cap 16010

PROPRIETA'

Quota di nominali: 1.040,00 EURO

di cui versati: 1.040,00

RODANO ANDREA

Codice fiscale: RDNNDR68M02D969J

Tipo di diritto: PROPRIETA'

Domicilio del titolare o rappresentante comune

BUSALLA (GE) VIA OTTAVIO GROTTINI 39 cap 16012

5- Amministratori

AMMINISTRATORE UNICO

PELIZZA MAURIZIO

Elenco amministratori

PELIZZA

MAURIZIO AMMINISTRATORE UNICO nominato con atto del 07/02/1997

Nato a GENOVA (GE) il 19/06/1968

Codice fiscale: PLZMRZ68H19D969N

Residenza

SAVIGNONE (GE) LOCALITA' BIRRA 3F/4 cap 16010

(IVI DAL 17/05/2004)

Carica

AMMINISTRATORE UNICO

Nominato con atto del 07/02/1997

Durata in carica: FINO ALLA REVOCA

6- Attivita', albi, ruoli e licenze

Data d'inizio dell'attività dell'impresa 30/07/1997

Attivita' esercitata

LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI DAL 30.04.03

Attivita'



Inizio attivita'*(informazione storica)*

Data d'inizio dell'attivita' dell'impresa: 30/07/1997

Attivita' esercitata nella sede legale

LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI DAL 30.04.03

Classificazione ATECORI 2007 della descrizione attivita'*(informazione di sola natura statistica)*

Codice: 68.20.01- Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)

Importanza: P - primaria Registro Imprese

Data inizio: 30/04/2003

Addetti Impresa*(informazione di sola natura statistica)*

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2001

(dati rilevati al 31/01/2001)

Dipendenti: 4

Totale: 4

7- Sedi secondarie ed unita' locali**1) UNITA' LOCALE GE/1**SAVIGNONE (GE) VIA PROVINCIALE 3F/4 cap
16010**1) UNITA' LOCALE GE/1**

UFFICIO

Data apertura: 10/05/1998

Indirizzo

SAVIGNONE (GE) VIA PROVINCIALE 3F/4 cap 16010

Telefono: 010 9360163

Attivita' esercitata

UFFICIO DAL 10.05.1998

Classificazione ATECORI 2007 della descrizione attivita'*(informazione di sola natura statistica)*

Codice: 68.20.01- Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)

Importanza: I - prevalente svolta dall'impresa

8- Aggiornamento Impresa**Data ultimo protocollo**

14/10/2013





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO C

Allegati alla relazione di perizia





Studio Tecnico d'Ingegneria Civile

Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA

Via A. Rimassa, 43-12 • 16129 Genova

Tel. e fax. 010.570.55.01 • email: casamaxima@libero.it

Genova, 13.11/14

Spett.le Studio
Notaio Gianluigi BAILO
Novi Ligure

Fax al n. 0143 323424

Oggetto: richiesta copia di atto notarile.

Essendo stato nominato dal Tribunale di Genova esperto autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, utili per redigere la perizia, si richiede pertanto copia, anche informale, dell'atto stipulato in data 12/11/2010, repertorio n. 123360 afferente ad immobili acquistati dalla Società OREGON ITALIA.

Si allega la lettera d'incarico del Tribunale.

Ringrazio per la collaborazione e con l'occasione porgo distinti saluti.





COMUNE DI SAVIGNONE

Provincia di Genova

Via Garibaldi, 2 – 16010 Savignone (GE) – Tel. 010/9360103 – Fax 010/936157 – Cod Fisc. e P. IVA 00866540107

AREA TECNICA

Prot. 7931
RACCOMANDATA A/R

Savignone, 26/11/2014

Egr.Ing.
CASAMASSIMA ARMANDO
VIA RIMASSA 43/12
16129 GENOVA

Oggetto: Trasmissione copia atti rif. Vs. richiesta n.prot. 7782 del 19/11/2014.

In allegato alla presente si trasmettono i seguenti documenti:

- Comunicazione ex art.26 n.prot.1741 del 19/03/1997;
- Asseverazione di opere interne.
- Elaborato grafico.

Distinti Saluti.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Carlo Valente





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO D

Allegati alla relazione di perizia



CONTRATTO DI LOCAZIONE
01.03.2014

Con la presente scrittura privata tra OREGON ITALIA SRL, P.IVA 03498200108 e STUDIO COSTA srl
ALrgo Italia 16-5 16012 BUSALLA 02066900990

PREMESSO

A) che la Oregon Italia Srl è in possesso dei seguenti immobili

1) locali siti in Savignone localita' Birra civico 3F interno 4 gia' via Isorelle , posti al piano secondo e terzo con annesso e di pertinenza posto auto e sterno NCEU comune Savignone partita 1001522 foglio 5 mapp 67 sub 16 zc U cat A10 cl U

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

- ART. 1 - Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto;
la Oregon Italia srl concede in locazione a STUDIO COSTA srl l'immobile indicato in premessa .
- ART. 2 - E' fatto assoluto di divieto di deposito di qualsiasi materiale e/c cose anche negli spazi adibiti a posteggi. Gli spazi esterni al lotto in oggetto, sono adibiti al carico e scarico merci e al transito. E' quindi assoluto divieto il Deposito e lo stazionamento di qualsiasi merce o automezzo a qualsiasi titolo.
- ART. 3 - La locazione avrà durata di 6 anni rinnovabile tacitamente ulteriori 6 anni con decorrenza dal 01-09-2014
- ART. 4 - Il prezzo della locazione è stabilito in euro 350 mensili dicesi (trecentocinquanta/zero zero) iva esclusa se dovuta fatturabili annualmente e pagabili mensilmente con Bonifico su IBAN meglio indicato
- ART. 5 - Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.
- ART. 6 - I locali si concedono in particolare per le attività previste dall'oggetto sociale del conduttore per le quali esso sia anche provvisto delle necessarie autorizzazioni comunali, provinciali, regionali, USL, conformi alle norme per la prevenzione degli incendi ecc. con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione ai fini di quanto previsto dagli art. 34,35,37 e seg. Della legge 392/1978.
Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta diretti contatti con il pubblico.
Il conduttore si impegna ad esercitare la propria attività nel rispetto delle leggi vigenti ed in particolare si impegna a non provocare rumori ed odori che possano creare disturbo e danno ai confinanti vicini.
Tale violazione potrà essere motivo di recesso da parte dei locatori.
- ART. 7 - Ai fini di quanto previsto dall'art. 27 comma 8 della legge L.392/1978, si dichiara che il motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore. Il recesso anticipato potrà, inoltre, venir comunicato con mesi tre di anticipo a mezzo RR
- ART. 8 - Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali in oggetto e di averli trovati adatti al proprio uso.
Il conduttore dichiara inoltre di aver trovato i locali in buono stato di manutenzione, esenti da difetti e si obbliga di riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dal proprietario.
Tutte le migliorie ed i lavori effettuati dal conduttore all'immobile locato, se accettate rimangono di proprietà del locatore e nulla sarà dovuto al conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quella da farsi agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrande e chiavi, ai cardini e agli infissi, alle maniglie e piastrelle di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore .

L'edificio del quale l'immobile oggetto della presente sarà disciplinato da un regolamento di condominio che stabilirà, anche mediante apposite tabelle quali siano le entità ed i diritti comuni a tutti i condomini, la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie e l'uso delle cose comuni, i diritti e divieti o gli obblighi dei condomini.
La parte promettente conduttrice assume l'obbligo di accettarlo e farlo accettare ai suoi aventi causa.
- ART. 9 - Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. I conduttori manlevano i locatori da qualsiasi onere derivante dall'uso da parte sua della cosa locata, ivi



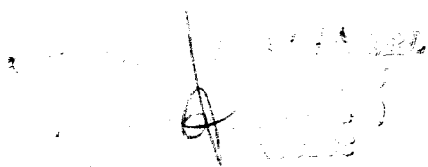
da loro esercitata.

- ART. 10 - Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali previa semplice telefonata di preavviso.
- ART. 11 - L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- ART. 12 - Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge, il costo del riscaldamento.
- ART. 13 - Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
- ART. 14 - L'area esterna all'immobile locato potrà essere utilizzata dal conduttore unicamente per fini di passaggio, con espresso divieto di depositare in detta area materiali e/o cose di qualsiasi genere.
- ART. 15 - In deroga all'articolo 4, le parti convengono che il conduttore, trovandosi i locali in condizioni di manutenzione ordinaria precarie, provvederà a propria cura e spese alla imbiancatura delle pareti, al ripristino degli impianti ove necessario, e agli interventi di piccola manutenzione necessari, decurtando le eventuali spese dal costo della locazione fino al canone scadente il 28 Febbraio 2015.

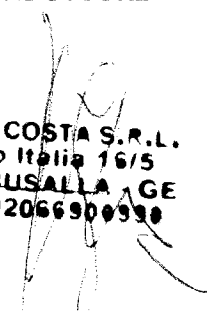
Si danno pertanto reciproco atto che i canoni di locazione saranno versati a partire dal 01 Marzo 2015

Savignone, 01-03-2014

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



STUDIO COSTA S.R.L.
Largo Italia 16/5
16012 BUSALLA (GE)
P.Iva 02066900998





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO E

Allegati alla relazione di perizia



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci—, il giorno 12 (dodici) del mese di novembre.

12 novembre 2010

in Novi Ligure, nel mio studio posto al piano primo della casa di Corso Romualdo Marengo civico numero 63 interno 2.

Avanti me Avvocato Gianluigi Bailo Notaio in Novi Ligure iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, alle ore undici e minuti quindici>

sono personalmente comparsi:

BANCA CARIGE SPA - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia" (in prosieguo denominata anche semplicemente "Banca") con sede legale in Genova, via Cassa di Risparmio n. 15 iscrizione Registro delle Imprese Genova, Codice Fiscale e Partita IVA numero 03285880104, capitale sociale Euro 1.790.308.721,00= interamente versato, iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Banca Carige iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari Codice 6175.4
la signora

GRASSELLI Laura nata a Genova il 3 aprile 1962, nella sua qualità di quadro direttivo della Banca medesima, domiciliata per la carica in Genova via Cassa di Risparmio civico numero 15, con poteri a quanto infra in forza di delega rilasciatagli dal Consiglio di Amministrazione della Banca in data 11 maggio 2010 ai sensi del-



l'articolo 29 dello Statuto quale deliberazione per estratto certificato conforme all'originale dal Notaio Ernesto Falzone di Genova in data 10 settembre 2010 repertorio 69664 trovasi allegata sotto la lettera "A" a precedente atto a mio rogito in data 8 ottobre 2010 Repertorio n. 123230/20093 registrato a Novi Ligure il 12 ottobre 2010 al n. 1994 ed ivi iscritto il 13 ottobre 2010 ai numeri 4790/879

parte venditrice

<PELIZZA Maurizio nato a Genova, il 19 giugno 1968 domiciliato per la carica in Savignone, Lungotorrente Scrivia civico numero 15

non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico— e come tale legale rappresentante della società

OREGON ITALIA S.R.L., con sede in Savignone (GE), Lungotorrente Scrivia civico numero 15 capitale sociale Euro 10.400,00, (diecimilaquattrocento virgola zero zero), interamente versato, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Genova: 03498200108, R.E.A. 350514, munito di poteri a quanto infra in forza del vigente statuto sociale come dichiara e garantisce anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 da me Notaio seriamente ammonito a sensi di legge e come risulta altresì dal Certificato rilasciato dal registro imprese di Genova in data 9 novembre 2010 protocollo n. 32609430 che in originale mi viene esibito ed io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "A" omesane la lettura per dispensa avutane dai comparenti che si dichiara-



no edotti del contenuto>

parte acquirente

<Detti Signori comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, < non richiedono tra loro d'accordo e con il mio consenso a mente di legge l'assistenza dei testimoni a questo pubblico atto > che mi richiedono di ricevere e ritenere nei miei minutari per far loro constare con il medesimo di quanto segue>

PREMESSO

- che con atto a rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 7 maggio 1998 repertorio n. 15281/9351 registrato a Genova il 22 maggio 1998 numero 5263 ed ivi trascritto il 19 maggio 1998 ai numeri 11722/7900 la società "Banca Carige Spa Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia"- Divisione Leasing con sede in Genova ha acquistato dalla società Immobiliare Birra Srl al prezzo di lire 140.000.000 (centoquarantamiloni) (pari ad Euro 72.303,97
- settantadue milatrecentotre virgola novantasette) i seguenti beni immobili siti in Comune di Savignone (Genova) e più precisamente:
- locale ad uso ufficio sito in località Birra civico numero 3 (tre) F già via Isorelle (già via Provinciale civico settantatre) posto sui piani secondo e terzo con annesso e di pertinenza posto auto esterno segnato con la lettera "U" come meglio descritti ed individuati nel predetto atto al solo scopo di concederli in locazione finanziaria con diritto all'opzione per l'acquisto alla società OREGON



ITALIA S.R.L. così come avvenuto con contratto numero 978418 (ora CF 8874) del 7 maggio 1998 registrato per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 1 in data 12 dicembre 2006 al n. 7085 serie 3T

- che per il periodo dal 7 maggio 1998 fino alla data odierna la società OREGON ITALIA Srl ha avuto il pieno ed esclusivo godimento degli immobili oggetto del predetto contratto di locazione finanziaria e la conseguente responsabilità civile e penale derivante dal loro utilizzo

- che la società OREGON ITALIA Srl giunta al termine del contratto di locazione finanziaria ha comunicato a Banca Carige Spa di voler esercitare il diritto di opzione per l'acquisto (riscatto) previsto nel suddetto contratto con il conseguente trasferimento in proprio capo della proprietà degli immobili locati contro corresponsione del relativo prezzo di riscatto e di quant'altro all'uopo eventualmente dovuto

- che la Banca Carige Spa si è dichiarata disponibile ad aderire a detta richiesta

tutto ciò premesso e confermato

e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto i comparenti stipulano e convengono quanto segue

ARTICOLO 1

<La Società **BANCA CARIGE SPA - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia**, in persona di chi sopra, **cede vende e trasferisce** > con tutte le garanzie di legge <alla Società **OREGON ITALIA**



S.R.L., che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista,> la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in SAVIGNONE (Genova) e più precisamente:

- locale ad uso ufficio sito in località Birra civico numero 3 F già via Isorelle (già via Provinciale civico settantatre) posto sui piani secondo e terzo con annesso e di pertinenza posto auto esterno segnato con la lettera "U" il tutto a confini con proprietà Immobiliare Birra e/o aventi causa

Dette unità immobiliari risultano censite al N.C.E.U. di SAVIGNONE come segue:

Foglio 5, Mappale 67, Sub 16, Categ. A/10, classe 3, vani 6, R.C.Euro. 1.245,69

Foglio 5, Mappale 64, Sub 29, con unito il mappale 68 sub. 49 Categ. C/6, classe 1, metri quadri 8, R.C.Euro. 24,79

Foglio 5, Mappale 68, Sub 49, unito al suddetto mappale 64 sub. 29—

Tutto quanto sopra salvo miglior descrizione, più precisi confini e dati, anche catastali, i cui errori, omissioni o meno esatte indicazioni non pregiudicheranno la validità di questo atto.

ARTICOLO 2

<Le suindicate unità immobiliari vengono compravendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui oggi si trovano, viste e gradite alla parte acquirente, già utilizzatrice, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, passi ed accessi quali e quanti sin qui praticati, accessioni, dipendenze, pertinenze,



fissi ed infissi, servitù attive e passive, legali e volontarie, anche non apparenti ed, inoltre, con le proporzionali comproprietà di cui all'articolo 1117 Codice Civile e di quant'altro per legge, uso, destinazione e/o Regolamento di Condominio infra citato è da considerarsi comune ed indivisibile tra i proprietari di uno stesso caseggiato e su cui nessuno dei condomini possa vantare proprietà e/o diritti giustificati da titolo e si e come, insomma, dette unità immobiliari vennero sinora godute e possedute dalla parte acquirente stante la sua qualità di utilizzatore dei beni stessi >

Richiamate e confermate le pattuizioni assunte con il contratto di locazione finanziaria di cui alle premesse l'Acquirente (già "Utilizzatore") che ha ed ha avuto la detenzione degli immobili oggetto del presente atto con obbligo della relativa manutenzione conferma di ben conoscere lo stato e le condizioni in cui gli immobili si trovano.

Pertanto l'acquirente rinuncia ad ogni e qualsiasi contestazione, richiesta o rivalsa nei confronti del Venditore (già "Concedente") che rimane espressamente esonerato da ogni obbligo e garanzia di qualsiasi tipo o natura, legale o convenzionale, normalmente incombenente sul venditore, anche in ordine a vizi e difetti palesi od occulti, che gli immobili abbiano palesato o dovessero in futuro palesare, rinunciando l'Acquirente (già "Utilizzatore") ad ogni conseguente azione

Precisa la parte venditrice e parte acquirente se ne dichiara edotta che la presente vendita viene fatta ed accettata



- sotto la stretta osservanza dell'atto a rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 17 giugno 1992 repertorio n. 8109 registrato a Genova il 6 luglio 1992 al n. 6974 ed ivi trascritto il primo luglio 1992 R.p. 13144 da intendersi qui nel punto richiamato e ritrascritto per quanto attiene alle servitù attive e passive nello stesso richiamate

- con il diritto di passo dal cancello condominiale posto di fronte alla strada

- con la servitù attiva e passiva riguardante l'intero fabbricato per canalizzazioni, tubi di sfiato e scarichi, il tutto con il minor aggravio per il fondo servente

Precisa inoltre la parte venditrice e parte acquirente se ne dichiara edotta che nel sopra citato atto a rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 7 maggio 1998 è stato statuito: "Inoltre la società acquirente in persona di chi sopra concede alla società venditrice il diritto di passaggio nell'immobile oggetto del presente atto, nella posizione meno gravosa, delle tubazioni di sfiato che fossero eventualmente necessarie per i piani sottostanti così come la società venditrice, in persona di chi sopra, quale proprietaria dei locali posti ai piani sottostanti l'immobile in oggetto, concede alla società acquirente il diritto di passaggio, nella posizione meno gravosa, delle tubazioni di scarico che saranno eventualmente coibentati. La società venditrice si obbliga, qualora non ancora realizzate, ad installare le tubazioni acquedotto, scarichi acque bianche ed acque nere nelle parti condominiali, mentre gli allacci alle dette tubazioni



per i propri locali verranno effettuate a cura e spese della società acquirente"

ARTICOLO 3

<La presente vendita viene fatta ed accettata sotto la stretta osservanza del Regolamento di Condominio dell'edificio con unite tabelle millesimali di riparto delle spese e contribuzioni comuni che la dante causa dell'odierna parte venditrice società "Immobiliare Birra Srl" si era riservata di predisporre, quale Regolamento la parte acquirente dichiara di accettare, ora per allora, obbligandosi per sè, successori ed aventi causa a rispettare ed a far rispettare >

ARTICOLO 4

Dichiara e garantisce la parte venditrice che quanto compravenduto:

a) è di sua piena proprietà <per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 7 maggio 1998 repertorio n. 15281/9351 in premessa citato, (che la parte acquirente conferma di ben conoscere ed accettare integralmente essendone stata anch'essa parte), dalla società Immobiliare Birra Srl

a quale dante causa pervenuto in forza di giusti titoli anteriori al ventennio richiamati gli atti di trasformazione sociale a rogito Notaio Rocco Ansaldo di Genova in data 12 aprile 1988 registrato a Genova il 30 maggio 1988 n. 7869 ed a rogito Notaio Edmondo Ansaldo predetto in data 6 novembre 1991 registrato a Genova il 25 novembre 1991 n. 15365

a quali atti le parti fanno espresso riferimento per tutti i patti, clau-



sole e condizioni sia di carattere reale che obbligatorio e per quanto ancora sussistenti negli stessi convenuti, per le provenienze anteriori e per quanto altro possa occorrere; >

b) è franco e libero da ipoteche e trascrizioni di pregiudizio

La parte venditrice, già "concedente" nel rapporto di locazione finanziaria, non garantisce la libertà da pesi, oneri, livelli e canoni, arretrati di imposte e tasse, contributi, che ai sensi del contratto di locazione finanziaria più volte citato rimanevano e rimangono ad esclusivo carico della parte acquirente nella propria qualità di utilizzatore nel rapporto di locazione finanziaria

L'acquirente (già "utilizzatore") dichiara espressamente di assumere incondizionatamente a suo carico ogni e qualsivoglia onere relativo a quanto sopra specificato, rimborsando a semplice richiesta della parte venditrice ogni spesa e costo che venisse da quest'ultima sopportato; in particolare, eventuali spese condominiali, ordinarie e straordinarie, scadute e non pagate o anche solo deliberate restano a carico della parte acquirente anche se conosciute o rese note successivamente al presente atto

Trattandosi di immobili già oggetto di contratto di locazione finanziaria le parti espressamente pattuiscono l'esclusione della garanzia per vizi palesi od occulti a favore dell'acquirente, già "utilizzatore" cui lo stato dei beni è noto fatto salvo quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 1490 del Codice Civile.

ARTICOLO 5

<Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 numero 47,



come modificata dalla legge 21 giugno 1985 numero 298, ed ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la signora GRASSELLI Laura nella qualità previa seria ammonizione da me Notaio fattale sulle responsabilità anche penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace,

attesta:

- che il fabbricato di cui sono parte i beni venduti è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967
- che per l'esecuzione di modifiche interne ai sensi dell'articolo 26 della legge 47/85 è stata presentata dalla dante causa dell'odierna parte venditrice al Comune di Savignone Comunicazione di Inizio Attività del 10 marzo 1997 (Prot. 1741)
- che nell'immobile in oggetto, per quanto a sua conoscenza, non sono stati eseguiti altri lavori che necessitino di licenze, concessioni e/o autorizzazioni anche in sanatoria;
- che pertanto quanto venduto risulta conforme a quanto previsto dalla legge 47/85;
- che relativamente ai beni venduti non risultano trascritte nei registri immobiliari ordinanze sindacali di natura urbanistica;
- che relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato non viene esibito il certificato di destinazione urbanistica essendo il medesimo pertinenza inferiore a metri quadrati cinquemila (5.000) di immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano così come previsto dall'articolo 18 della legge 47/85

L'acquirente già "utilizzatore" garantisce di non aver apportato agli



immobili oggetto del presente atto modifiche per il quale fosse richiesto il rilascio di provvedimenti amministrativi ovvero occorresse fare alcuna comunicazione , confermando che lo stato attuale non è difforme da quello in cui gli immobili si trovano al momento della sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria citato in premessa e manlevando integralmente comunque la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo accollandosi inoltre ogni ed eventuale onere ed obbligo conseguenti >

ARTICOLO 6

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 31 maggio 2010 numero 78 articolo 19 commi 14 et 15 entrato in vigore con il giorno 1° luglio 2010, convertito nella legge n.122 in data 30 luglio 2010 entrata in vigore il 31 luglio 2010 la parte venditrice attesta e parte acquirente già utilizzatore se ne dichiara edotta e conferma:

- che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia xerografica non autentica mi vengono esibite ed io Notaio allego in uno al presente atto sotto la lettera "B" omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti che si dichiarano edotti del contenuto
- che i dati catastali e le planimetrie sopra allegate sono attualmente conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;



- che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari e correttamente intestate a parte venditrice.

ARTICOLO 7

I componenti dichiarano di essere stati informati da me Notaio sul contenuto delle norme in materia di sicurezza degli impianti e di certificazione energetica degli edifici, con particolare riferimento a documentazione, obblighi e sanzioni eventuali da tali norme previsti.

La parte venditrice giusto quanto previsto dalla Legge Regione Liguria mi esibisce Attestato di Certificazione Energetica n. 16725, relativo alla porzione immobiliare ad uso ufficio, redatto su incarico della parte acquirente, già utilizzatrice, in data 21 settembre 2010 dal geometra Roberto Ombrina iscritto al numero 93 dell'Elenco dei Certificatori Energetici della Regione Liguria, quale attestato in originale viene trattenuto dalla parte acquirente ed in copia xerografica mi viene esibita ed io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "C" onde farne parte integrante e sostanziale, previa sottoscrizione dei componenti e di me Notaio ed omessa la lettura per dispensa avutane dai componenti che si dichiarano edotti del contenuto.

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 con riferimento agli impianti posti a servizio degli immobili oggetto del presente contratto, considerato che detti immobili sono stati concessi in locazione finan-



ziaria all'acquirente dal venditore e che pertanto l'acquirente e non il venditore ne ha sempre avuto la detenzione le parti rispettivamente attestano:

- il venditore (già concedente) di non essere a conoscenza se i suddetti impianti siano conformi o meno alla normativa vigente al momento della loro realizzazione;
- l'acquirente (già utilizzatore) di avere la piena conoscenza dello stato in cui versano i suddetti impianti.

Conseguentemente le parti convengono che il venditore (già concedente in locazione finanziaria):

- non garantisca la conformità degli impianti posti a servizio degli immobili in contratto alla normativa in materia di sicurezza vigente al momento della loro realizzazione
- sia esonerato dall'obbligo di consegna della documentazione tecnica ed amministrativa nonché dei libretti d'uso e manutenzione relativi a detti impianti

ARTICOLO 8

<Il prezzo della presente viene indicato dai comparenti ed a me Notaio dichiarato nella complessiva somma di EURO 7.230,40 (settemiladuecentotrenta virgola quaranta) quale importo convenuto per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto (riscatto).

Ad ogni effetto di legge i comparenti, in via sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, previa seria ammonizione da me Notaio fatta loro sulle responsabilità anche penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché sui



poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e sulla sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione di dati, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto e dichiarato viene corrisposto con accredito a favore Banca Carige S.p.A. Ufficio Leasing di Euro 7.230,40 (settemila-duecentotrenta virgola quaranta) come da operazione contabili numero 454/2/146 eseguita dalla filiale di Busalla della Banca medesima in data odierna addebitando il conto corrente 12119/20 filiale 146 intestato alla società acquirente.

Stante il pagamento come sopra effettuato la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo del convenuto prezzo con rinuncia all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto>

Ad ogni effetto di legge i comparenti, in via sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, previa seria ammonizione da me Notaio fatta loro sulle responsabilità anche penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e sulla sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione di dati, dichiarano che la presente vendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti Codice Civile non essendosi essi medesimi avvalsi per la conclusione della medesima di mediatori e/o agenti immobiliari

ARTICOLO 9



<Gli effetti attivi e passivi del presente atto avranno inizio da oggi con immissione nel possesso giuridico della parte acquirente e relativo carico delle contribuzioni di legge

L'acquirente dichiara di avere già la piena disponibilità in dipendenza del già più volte citato contratto di locazione finanziaria degli immobili oggetto della presente vendita e che gli stessi sono liberi da liti e diritti da parte di terzi nulla escluso >

ARTICOLO 10

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto e dipendenti formalità sono a carico della società acquirente.

Trattandosi di compravendita inerente immobili strumentali per natura la parte venditrice dichiara di optare, come in effetti opta, per l'applicazione al corrispettivo della presente compravendita dell'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) così come previsto all' articolo 2 comma 1 ed all'articolo 10 comma 1 n. 8 ter punto d) D.P.R. 633/1972 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Con riferimento al disposto dell'articolo 17 commi 6 lettera a) bis del D.P.R. 633/1972 la parte venditrice emetterà la fattura della vendita senza indicazione nè dell'aliquota nè dell'importo dell'imposta IVA e contenente espresso riferimento al comma 6 articolo 17 DPR 633/72 suddetto

La parte acquirente dichiara al riguardo - sotto la propria esclusiva responsabilità - di essere soggetto IVA passivo d'imposta e di essere a conoscenza degli adempimenti posti a suo carico dalle sopracitate disposizioni e - in particolare - dell'obbligo di integrare la



fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

Il presente atto è pertanto soggetto ad IVA e sconta imposta di registro in misura fissa.

Trattandosi di compravendita in dipendenza di riscatto di contratto di locazione finanziaria sono dovute le imposte ipotecaria e catastale ridotte alla metà e quindi nella misura complessiva del 2% (due per cento) (1,50% - uno virgola cinquanta per cento + 0,50% - zero virgola cinquanta per cento) sul valore venale degli immobili trasferiti che, ai fini dell'applicazione delle suddette imposte la parte acquirente indica, così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con circolare n. 12 del primo marzo 2007, in Euro 72.303,97 (settantaduemilatrecentotre virgola novantasette) riservandosi di richiedere rimborsi ovvero provvedere ad ulteriori pagamenti ove per provvedimenti legislativi o interpretazioni autentiche venissero determinati diversi criteri per la determinazione della base imponibile

La parte venditrice già concedente in locazione finanziaria dichiara di aver provveduto in data 12 dicembre 2006 alla registrazione per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 1 del suddetto contratto di locazione finanziaria n. CF008874 al numero di registrazione 7085 serie 3T; in dipendenza di tale registrazione ha altresì provveduto al pagamento - fino alla data odierna - di Imposte di Registro per complessivi Euro 70,00(settanta virgola zero zero) somme riaddebitate all'Utilizzatore in locazione finanziaria ora parte acquirente.



La parte acquirente - già utilizzatore in locazione finanziaria - si riserva di poter dedurre il sopraindicato importo - ai sensi delle vigente legislazione in materia - dall'importo dalla stessa dovuto per il presente atto a titolo di imposte ipotecarie e catastali

Atto chiuso alle ore dodici

—Richiesto

io Notaio ricevo questo atto da me redatto e scritto in parte a mano da me ed in parte a mano e con mezzo meccanico da persona di mia fiducia quale atto ho letto ai signori comparenti i quali lo approvano, confermano e dichiarano conforme alla loro volontà e meco Notaio lo sottoscrivono nei cinque fogli bollati di cui consta, scritto su quindici pagine e sin qui della sedicesima escluse le postille e le sottoscrizioni che seguono nella diciassettesima in piccola parte

F.TO

LAURA GRASSELLI

MAURIZIO PELIZZA

GIANLUIGI BAILO NOTAIO





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO F

Allegati alla relazione di perizia





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO F1

Allegati alla relazione di perizia





Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2014

Data: 17/10/2014 - Ora: 09.15.26 Segue

Visura n.: GE0224185 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAVIGNONE (Codice: I475)
Catasto Fabbricati	Provincia di GENOVA
	Foglio: 5 Particella: 67 Sub.: 16

INTESTATO

1	OREGON ITALIA S.R.L. con sede in SAVIGNONE	03498200108*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 18/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		5	67	16			A/10	3	6 vani		Euro 1.245,69	VARIAZIONE del 18/10/2010 n . 30553 .1/2010 in atti dal 18/10/2010 (protocollo n . GE0342975) RETTIFICA CLASSAMENTO
Indirizzo LOCALITA' BIRRA n. 3F piano: 2-3 interno: 4; effettuata con prot. n. GE0343000/2010 del 18/10/10												
Notifica								Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni di immobile: classamento per comparazione con la categoria a10, classe 02, zona censuaria unica del comune b282, ai sensi dell'art. 11 del decreto legge 14/03/1988, n. 70												

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		5	67	16			A/2	U	6 vani		Euro 656,93 L. 1.272.000	VARIAZIONE del 31/03/1998 n . I00471 .1/1998 in atti dal 31/03/1998 AGGIORNAMENTO GRAFICO
Indirizzo , LOCALITA' BIRRA n. 3F piano: 2-3 interno: 4;												
Notifica -								Partita	1001522	Mod.58	-	
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2014

Data: 17/10/2014 - Ora: 09.15.26 Segue

Visura n.: GE0224185 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona						
1		5	67	16			A/2	U	6 vani		L. 1.272.000	FRAZIONAMENTO del 15/05/1996 n. 7452 .1/1996 in atti dal 07/05/1997
Indirizzo , VIA PROVINCIALE n. 73 piano: 2;												
Notifica -								Partita	1001522	Mod.58	-	

Situazione degli intestati dal 12/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OREGON ITALIA S.R.L. con sede in SAVIGNONE	03498200108	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 26945 .1/2010 in atti dal 09/12/2010 Repertorio n. : 123360 Rogante: BAILO GIANLUIGI Sede: NOVI LIGURE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 07/05/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BANCA CARIGE S.P.A - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in GENOVA	03285880104	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/11/2010
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 07/05/1998 n. 17472.1/2007 in atti dal 11/09/2007 (protocollo n. GE0320576) Registrazione: Sede: REVISIONE D.VOLT.24895/9IST.311694/07	

Situazione degli intestati dal 15/05/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FABBRICA DI BIRRA BUSALLA GIA POGGI & C. SOC.ANONIMA con sede in SAN PIER D'ARENA	00866470107	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 07/05/1998
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 15/05/1996 n. 7452.1/1996 in atti dal 07/05/1997 Registrazione:	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona						
1		5	67	4			A/2	U	15 vani		Euro 1.642,33 L. 3.180.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo LOCALITA' ISORELLE n. 73 piano: T;												
Notifica -								Partita	1001522	Mod.58	-	
Annotazioni				da verificare								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2014

Data: 17/10/2014 - Ora: 09.15.26 Segue

Visura n.: GE0224185 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	5	67	4	Cens.	Zona	A/2	U	15 vani		L. 3.975.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , LOCALITA' ISORELLE n. 73 piano: T;												
Notifica -								Partita	1001522	Mod.58	-	
Annotazioni da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	5	67	4	Cens.	Zona	A/2	U	15 vani		L. 1.740	CLASSAMENTO del 24/09/1988 n . 14128 .2/1988 in atti dal 07/05/1997
Indirizzo , LOCALITA' ISORELLE n. 73 piano: T;												
Notifica -								Partita	1001522	Mod.58	-	
Annotazioni da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	5	67	4	Cens.	Zona						FRAZIONAMENTO del 24/09/1988 n . 14128/1988 in atti dal 24/02/1997 DA VERIFICARE AI FINI DELL'EVASIONE DELLA DV .DOCFA SUCCESSIVA PROT .517/97
Indirizzo , LOCALITA' ISORELLE n. 73 piano: T;												
Notifica -								Partita	1001522	Mod.58	-	
Annotazioni da verificare												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2014

Data: 17/10/2014 - Ora: 09.15.26 Segue

Visura n.: GE0224185 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 24/09/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FABBRICA DI BIRRA BUSALLA GIA POGGI & C. SOC.ANONIMA con sede in SAN PIER D'ARENA	00866470107	fino al 15/05/1996
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 24/09/1988 n. 14128/1988 in atti dal 24/02/1997 Registrazione: DA VERIFICARE AI FINI DELL'EVASIONE DELLA DV.DOCFA SUCCESSIVA PROT.517/97	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		5	64 65 66 67 68 69 70 71	1 1			D/1				L. 24.200.000	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 12/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo		LOCALITA' ISORELLE n. 70 n. 75;										
Notifica		-				Partita		130		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		5	64 65 66 67 68 69 70 71	1 1			D/1				L. 22.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, LOCALITA' ISORELLE n. 70 n. 75;										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2014

Data: 17/10/2014 - Ora: 09.15.26 Fine

Visura n.: GE0224185 Pag: 5

Notifica	-	Partita	130	Mod.58	-
----------	---	---------	-----	--------	---

Situazione degli intestati dal 12/04/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FABBRICA DI BIRRA BUSALLA GIA POGGI & C. SOC.ANONIMA con sede in SAN PIER D'ARENA	00866470107	fino al 24/09/1988
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/1988 Voltura n. 1183 .1/1989 in atti dal 11/11/1993 Repertorio n. : 171325 Rogante: ROCCO ANSALDO Sede: GENOVA Registrazione: UR n: 7869 del 30/05/1988	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FABBRICA BIRRA BUSALLA SOCIETA' ANONIMA IN LIQUIDAZIONE		fino al 12/04/1988
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 67558

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **SCALAMERA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO F2

Allegati alla relazione di perizia



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2014

Data: 17/10/2014 - Ora: 09.14.51 Segue

Visura n.: GE0224182 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAVIGNONE (Codice: I475)
Catasto Fabbricati	Provincia di GENOVA
	Foglio: 5 Particella: 64 Sub.: 29

INTESTATO

1	OREGON ITALIA S.R.L. con sede in SAVIGNONE	03498200108*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 21/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
I		5	64	29			C/6	1	8 m²		Euro 24,79	Variazione del 21/10/2010 n. 31056 .1/2010 in atti dal 21/10/2010 (protocollo n. GE0349109) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE
			68	49								
Indirizzo VIA PROVINCIALE n. 73 piano: T;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		5	64	29			C/6	1	8 m²		L. 48.000	CLASSAMENTO del 15/05/1996 n. 7744 .2/1996 in atti dal 19/06/1998 AS .98
			68	49								
Indirizzo , VIA PROVINCIALE n. 73 piano: T;												
Notifica -							Partita	1001522	Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		5	64	29								VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7744 .1/1996 in atti dal 19/06/1998 UNITA' AFFERENTE
			68	49								

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2014

Data: 17/10/2014 - Ora: 09.14.51 Fine

Visura n.: GE0224182 Pag: 2

Indirizzo	, VIA PROVINCIALE n. 73 piano: T;			
Notifica	-	Partita	I001522	Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 12/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OREGON ITALIA S.R.L. con sede in SAVIGNONE	03498200108	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 26945 .1/2010 in atti dal 09/12/2010 Repertorio n. : 123360 Rogante: BAIOLO GIANLUIGI Sede: NOVI LIGURE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 05/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA EIMPERIA con sede in GENOVA	03285880104	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/11/2010
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/07/2010 Trascrizione n. 15408/2010 in atti dal 08/07/2010 Repertorio n. : 50820 Rogante: BONINI FRANCESCO Sede: RONCO SCRIVIA Registrazione: Sede:	

Situazione degli intestati dal 12/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CHIAROLINI Antonio Giacinto nato a BUSALLA il 02/06/1941	CHRNNG41H02B282G*	(8) Usufrutto per 1000/1000 fino al 05/07/2010
2	CHIAROLINI Roberta nata a BUSALLA il 24/10/1965	CHRRRT65R64B282W*	(2) Nuda proprieta' per 1000/1000 fino al 05/07/2010
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2000 Trascrizione n. 6992 .1/2000 in atti dal 18/04/2000 Repertorio n. : 31622 Rogante: BONINI FRANCESCO Sede: RONCO SCRIVIA Registrazione: COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n. 15408/2010	

Situazione degli intestati dal 07/05/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA EIMPERIA con sede in GENOVA	03285880104	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/04/2000
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 07/05/1998 Voltura n. 13315 .1/2009 in atti dal 18/05/2009 (protocollo n. GE0178282) Repertorio n. : 15281 Rogante: NOT. ANSALDO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: VENDITA	

Situazione degli intestati dal 15/05/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FABBRICA DI BIRRA BUSALLA GIA POGGI & C. SOC.ANONIMA con sede in SAN PIER D'ARENA	00866470107	fino al 07/05/1998
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7744.1/1996 in atti dal 19/06/1998 Registrazione: UNITA' AFFERENTE	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 67558

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: SCALAMERA

Firmato Da: CASAMASSIMA ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e7e7a6e4d97058d2d323f5456f55c27



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO G

Allegati alla relazione di perizia





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO G1

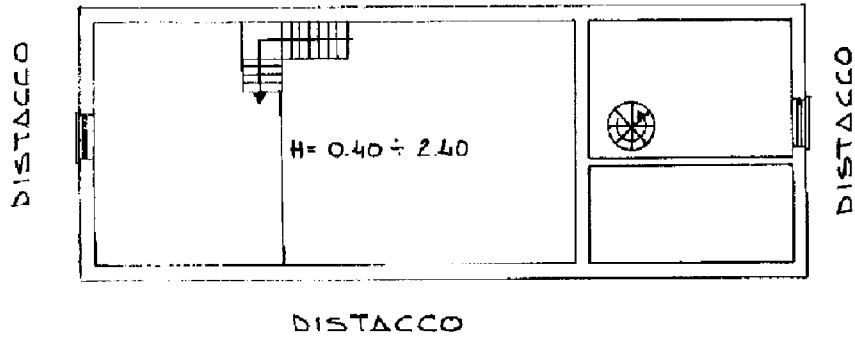
Allegati alla relazione di perizia



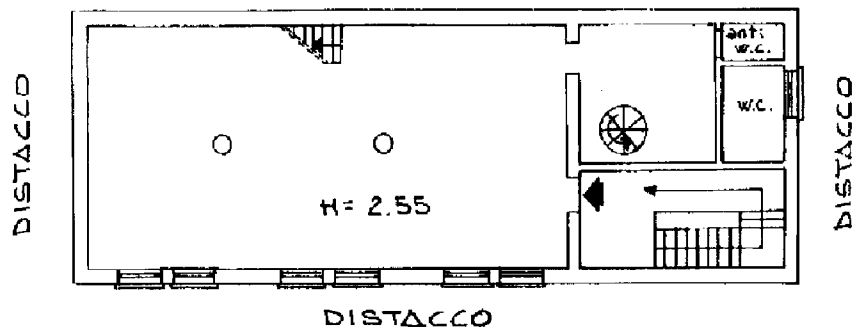


Planimetria di r.l.u. in Comune di Savignone via Provinciale civ. 73

PIANO TERZO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Disposizione di N.C. ☐
Supplemento di variazione ☒

Identificativi catastali
sub. 16

Compilata dal Geom. ROFFITO FRANCESCO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di GENOVA n. 2362
data 1/11/1998 Firma [Firma]

RISERVATO ALL'UFFICIO

[Firma]
[Firma]
[Firma]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2014 - Comune di SAVIGNONE(1475) - Subalterno 16 >
LOCALITA' BIRRA n. 3F piano: 2-3 interno: 4;



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO G2

Allegati alla relazione di perizia



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0349109 del 21/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Savignone

Via Provinciale

civ. 73

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 64

Subalterno: 29

Compilata da:

Timossi Claudio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Genova

N. 1707

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

Altra U.I.U.
 N.C.T. mapp.67

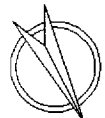
Altra U.I.U.

posto
 auto
 U

N.C.T.
 mapp.64

N.C.T. mapp.64

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2014 - Comune di SAVIGNONE(1475) - < Foglio: 5 Particella: 64 - Subalterno 29 >
 VIA PROVINCIALE n. 73 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 13/11/2014 - n. GE0252635 - Richiedente CASAMASSIMA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO H

Allegati alla relazione di perizia



COMUNE DI SAVIGNONE
Prot. N. 1741
9 MAR 1997
C.C. 10
Atti
Risp.

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI SAVIGNONE

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

Via G. Garibaldi n. 149

16010 - SAVIGNONE (GE)

=====

OGGETTO: Realizzazione di "opere interne".

Comunicazione ai sensi dell'Art. 26 della

Legge 28 Febbraio 1985, n° 47.

La sottoscritta "Immobiliare Birra S.r.l." con sede in Savignone, Via isorelle n° 61/I - Codice Fiscale 00866420102 - in persona del presidente del Consiglio di amministrazione ing, Afro Barsanti nato a Bagni di Lucca il 25 Febbraio 1944, in qualità di proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Savignone, Località Birra, n° 3F int. 4, identificata con la lettera "e" nella denuncia di variazione N.C.E.U. protocollo n° 7452/5 del 15/05/1996,

C O M U N I C A

che il giorno 7/04/97 darà inizio, all'interno dell'unita' immobiliare di cui sopra, a lavori definibili come "opere interne" ai sensi dell'Art. 26 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47.

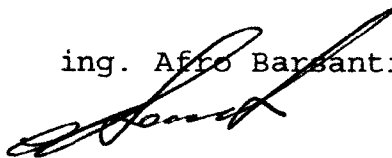
In relazione a quanto sopra ed in ottemperanza al
disposto del secondo comma dell'Art. 26 della citata
Legge n. 47/1985,

P R E S E N T A

una relazione tecnica, in duplice copia, a firma del
geom. Francesco Boffito, iscritto all'Albo dei
Geometri della Provincia di Genova con il n. 2362,
che descrive dettagliatamente tali opere e ne
assevera la conformità al primo ed al terzo comma del
citato Art. 26 della Legge n. 47/1985.

Savignone, 10 Marzo 1997

ing. Afro Barsanti



Allegati c.s.



RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELL' ART. 26 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N° 47, RIFERITA ALL'UNITA' IMMOBILIARE, AD USO UFFICIO, UBICATA IN SAVIGNONE - LOCALITA' BIRRA, N° 3F INT.4.

ASSEVERAZIONE DI OPERE INTERNE.

=====

Il sottoscritto geom. Francesco Boffito, - C.F. BFF FNC 59C14 D969D -, libero professionista con studio in Genova, Via A. M. Maragliano n. 6/A - telefono 010/587029 -, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2362, preso atto delle intenzioni della società "Immobiliare Birra S.R.l.",

D I C H I A R A

che nell'unita' immobiliare, ad uso ufficio, ubicato in Comune di Savignone, Località "Birra" , n° 3F int. 4, di proprietà della società "Immobiliare Birra S.r.l.", denunciata nel N.C.E.U. del Comune di Genova in data 15 maggio 1996 protocollo n° 7452/5, e' prevista la esecuzione delle seguenti "opere interne" a carattere prevalentemente edilizio:

- demolizione locale W.C.;
- chiusura di due porte;
- eliminazione scala di collegamento dei due piani;
- realizzazione di scala a chiocciola di collegamento dei due piani;
- realizzazione di nuovo locale W.C. con anti W.C.;

Le suddette opere sono documentate anche nell'elaborato grafico allegato, in scala 1:100, ove sono opportunamente evidenziate a colore e con legenda.

C O N S I D E R A T O

L' art 8 del D.L. 310 del 26.07.1995,



A S S E V E R A

anche ai sensi dell'art. 493 del Codice Penale, che le "opere interne" descritte in precedenza:

- non violano alcuna prescrizione contenuta nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale;
- non sono in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio, in particolare di quelle igienico-sanitarie disciplinanti le dimensioni plano-altimetriche dei locali;
- non riguardano l'aspetto esterno del fabbricato, compresa la copertura, e non comportano, di conseguenza, alcuna modifica della sagoma del medesimo;
- non comportano aumento alcuno delle superfici utili e del numero delle unita' immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso dell'unita' immobiliare, che era e restera', anche a seguito dell' esecuzione delle opere di cui sopra, con destinazione ad ufficio;
- non recano pregiudizio alla statica de fabbricato in quanto gli interventi non interessano parti strutturali del medesimo
- l'immobile di cui e' parte l'unita' immobiliare in esame non ricade in zona Z.A;
- rispettano le norme di sicurezza vigenti con esplicito riferimento al D.M. 16 Febbraio 1982, D.M. 01 Febbraio 1986 ed al D.M. 16 Maggio 1987, n. 246, in materia di norme di sicurezza antincendi;
- non interessano immobili vincolati ai sensi della



Legge 01 Giugno 1939, n. 1089 e successive modificazioni ed integrazioni;

- non interessano immobili vincolati ai sensi della Legge 29 Giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni;

In fede.

Genova, 07 Marzo 1997

geom. Francesco Boffito

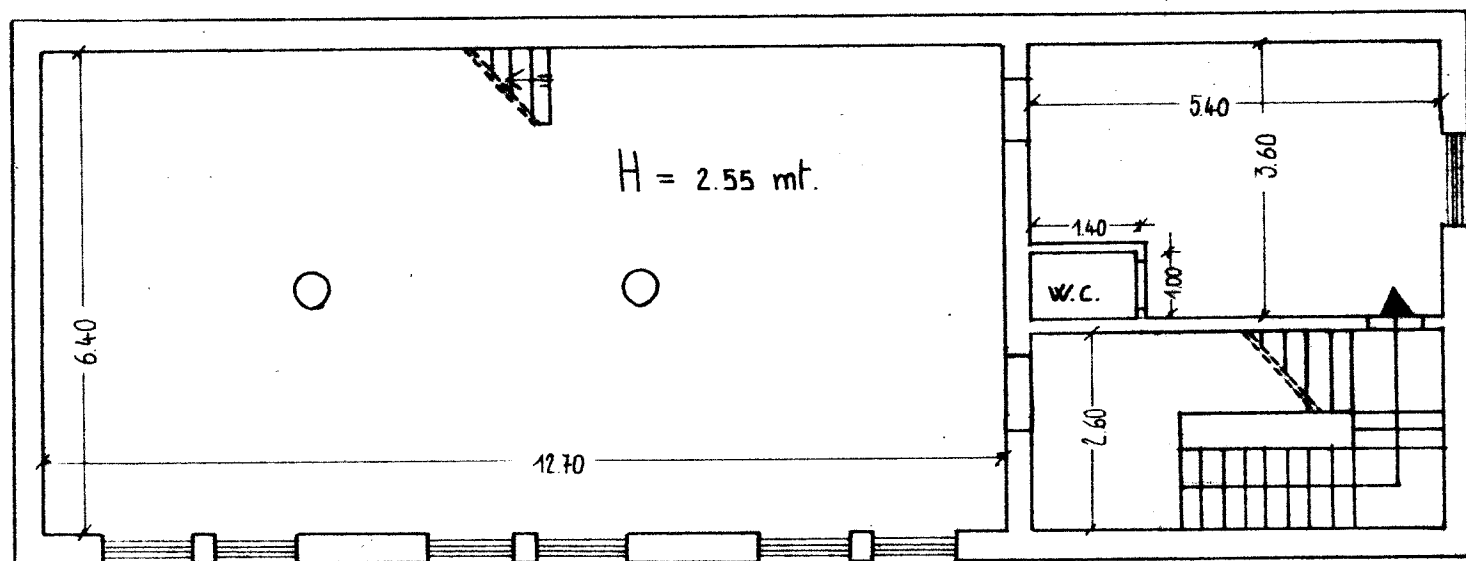
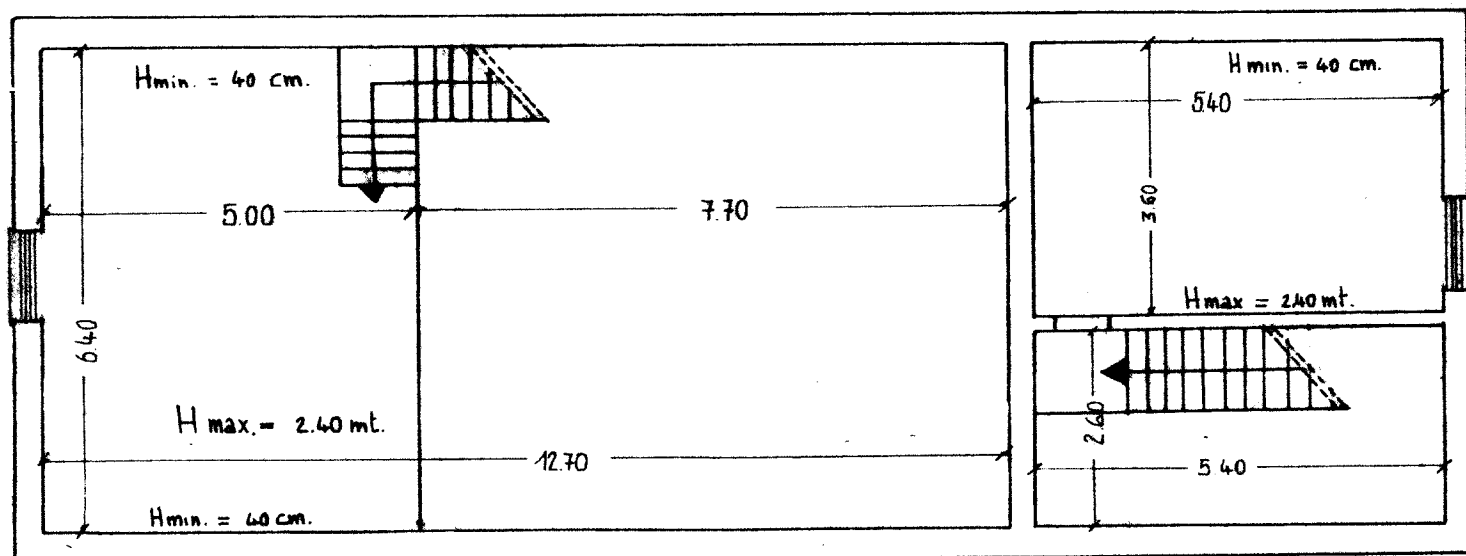
Allegati c.s.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco Boffito".



PIANTA PIANO TERZO



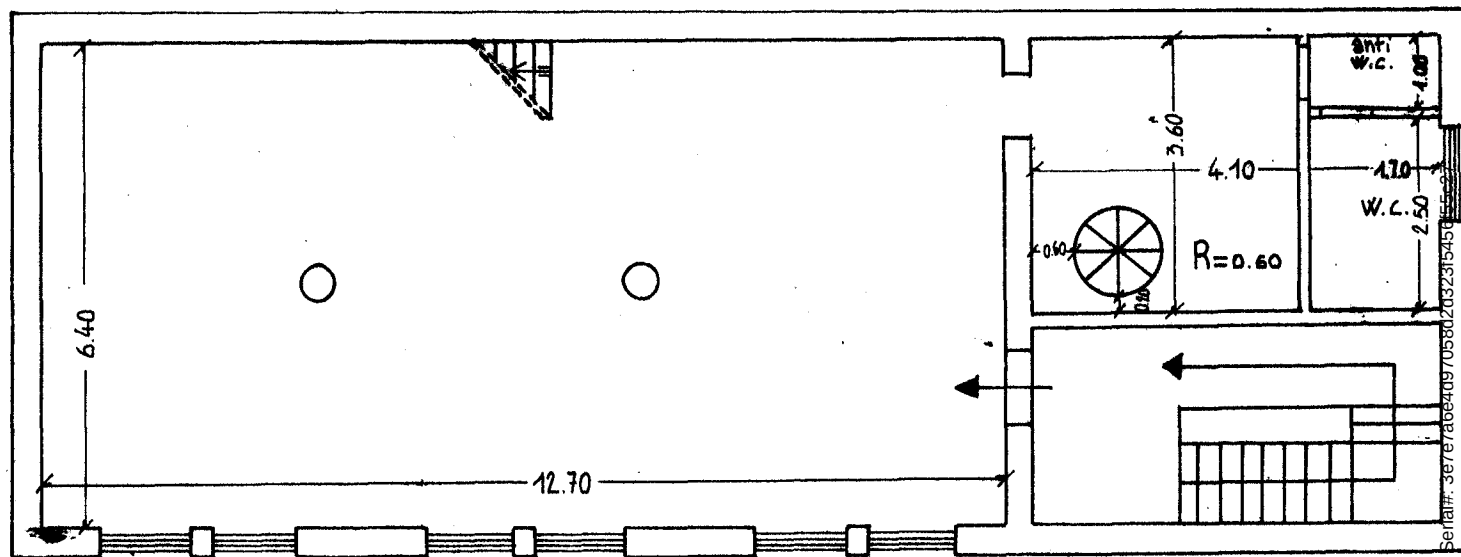
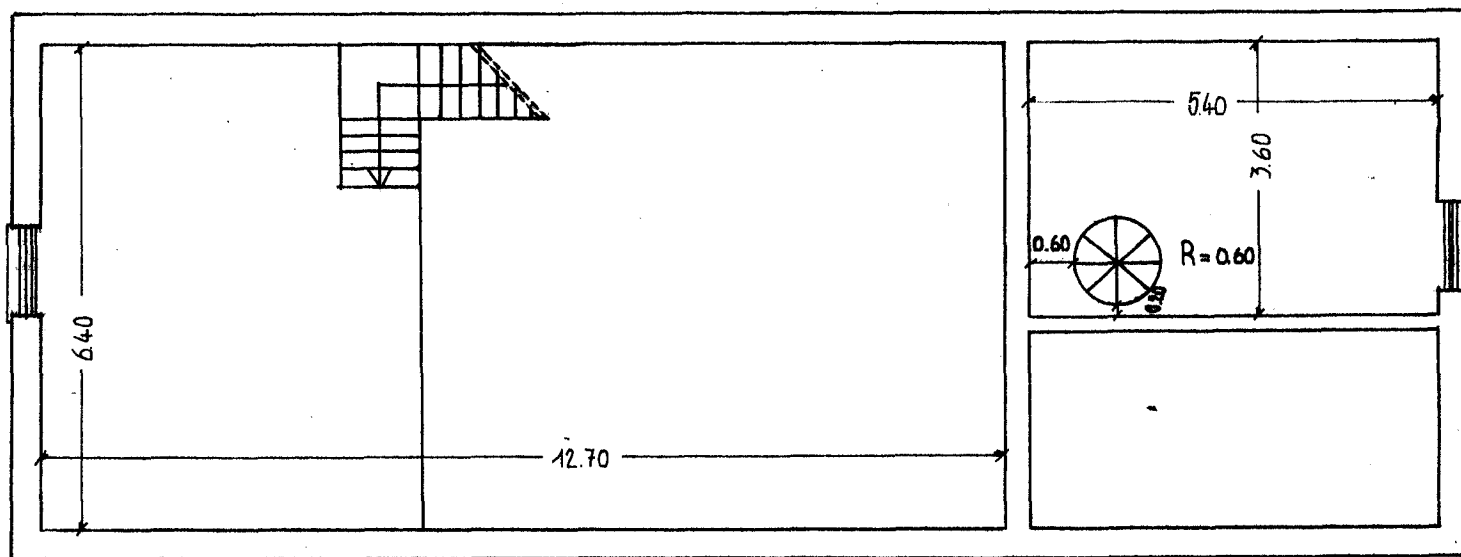
PIANTA PIANO SECONDO

CIVICO 3F INT. 4

scala 1:100

SIT. ATTUALE

PIANTA PIANO TERZO



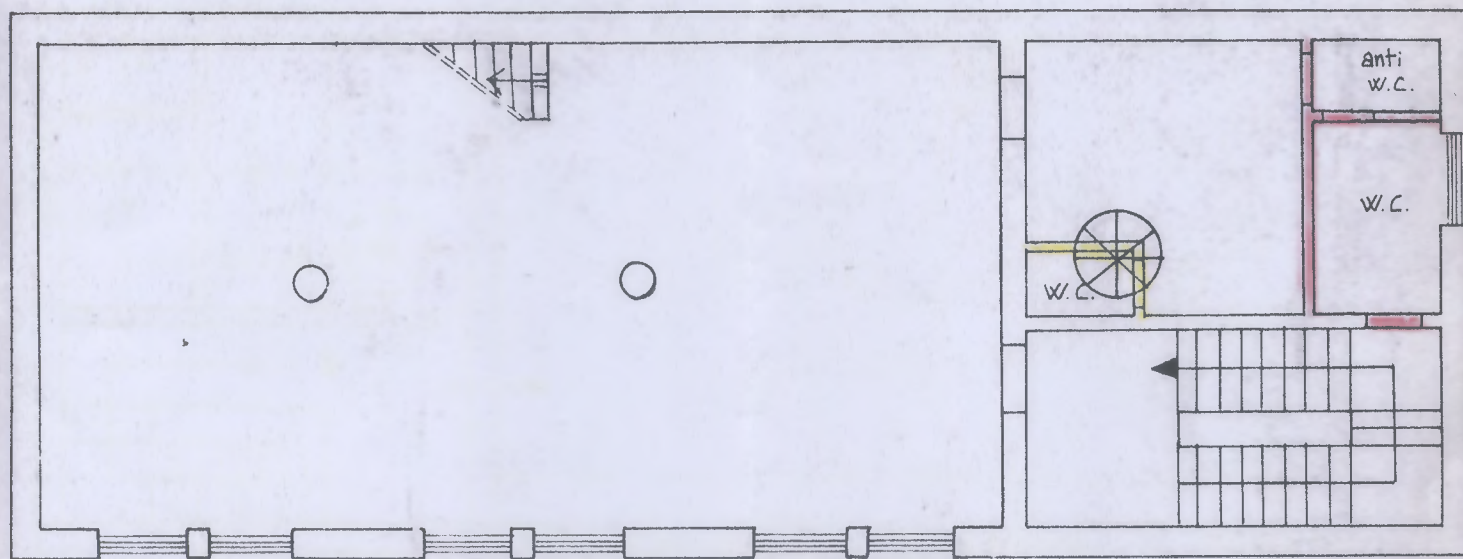
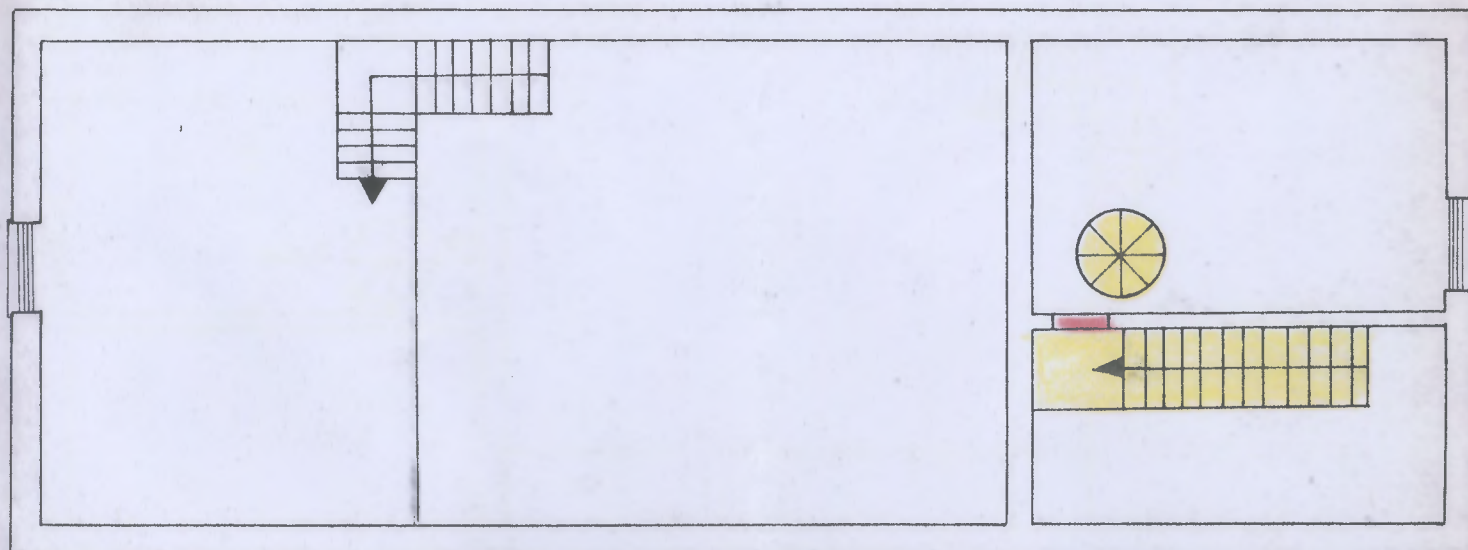
PIANTA PIANO SECONDO

CIVICO 3F INT. 4

scala 1:100

SIT. PROPOSTA

PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO SECONDO

scala 1:100

SOVRAPPOSIZIONE

DEMOLIZIONI
COSTRUZIONI





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO I

Allegati alla relazione di perizia





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO J

Allegati alla relazione di perizia





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO K

Allegati alla relazione di perizia



Nuovo Catasto Terreni

Strade

	Strade	
--	--------	--

Particelle

	Particelle (<1:10000)	Testo Particelle Catastali
--	-----------------------	----------------------------

Fabbricati

	Fabbricato	
--	------------	--

Acque

	Acque	
--	-------	--

Simboli

	Picchetti	Graffa di annessione - piccola
	Graffa di annessione grande	Osso di morto
	Flusso scorrimento acque - medio	

Varie

	Linee varie	
--	-------------	--

Punti Fiduciali

	Punto fiduciale	
--	-----------------	--

Piano Urbanistico Comunale

Unit  Territoriali Elementari

	Unit� Territoriali Elementari	
--	-------------------------------	--

Ambiti

	Ambito di Conservazione		Ambito Riqualificazione Urbana
	Ambito Conservazione Rurale		Territorio di Presidio Ambientale
	Ambito Manufatti Emergenti		Territori Non Insediati
	Territori Non Insediati - Zone a Parco		Distretto di Trasformazione
	Ambito di Rispetto Fluviale		Manufatto emergente
	Completamenti puntuali		

Aree interessate da fenomeni di dissesto

	Frane stabilizzate		Frana quiescente verificata
	Frane quiescenti non verificate		Frane attive verificate
	Frane attive non verificate		Aree esondabili

Sistema dei servizi pubblici

	Impianti tecnologici		Interesse comune
	Istruzione		Parcheggi pubblici
	Verde pubblico		Rispetto cimiteriale

Settori

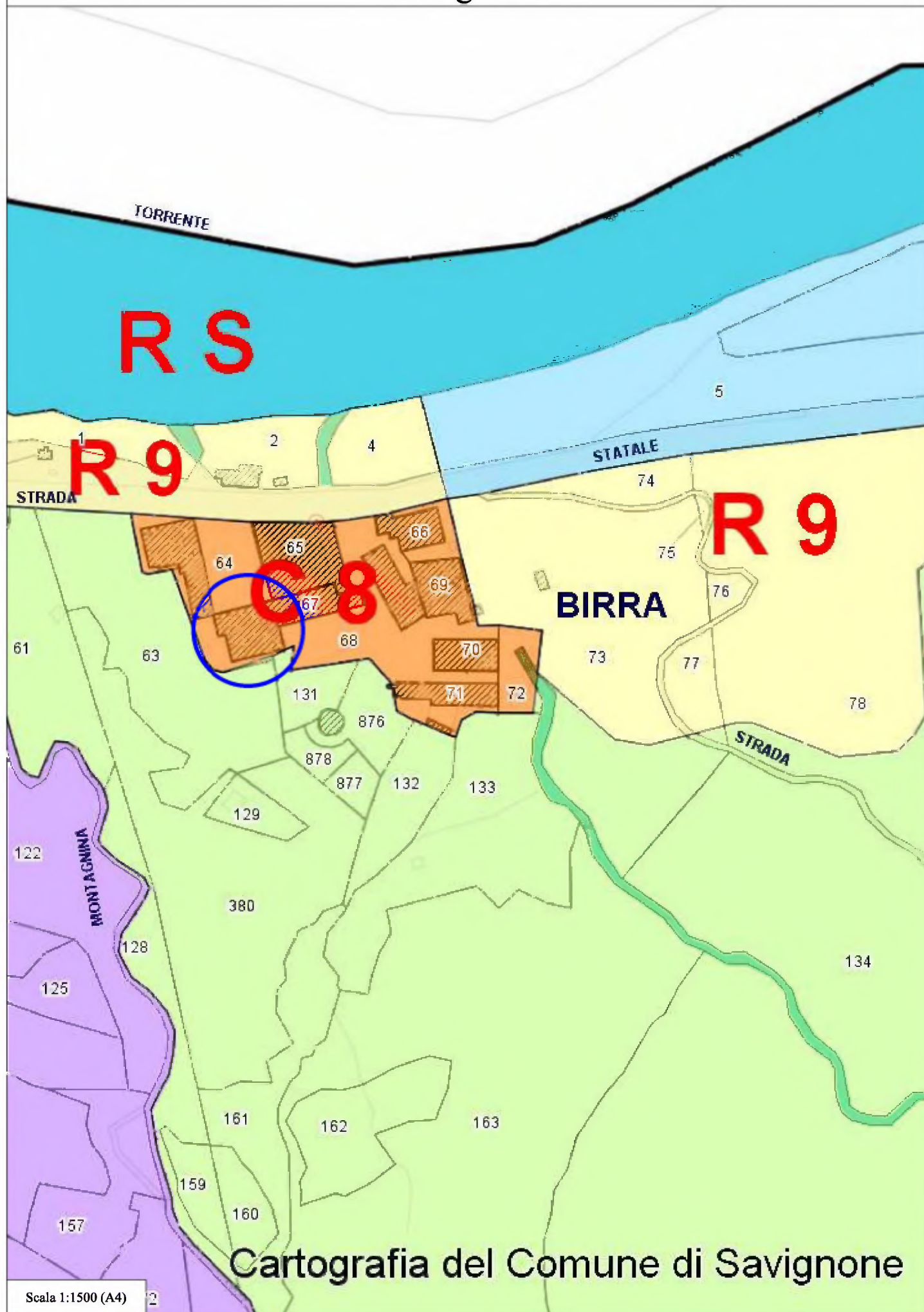
	Settori artigianali		Settori di trasformazione
	Settori residenziali		

Viabilit 

	Viabilit� di progetto		Viabilit� di progetto in galleria
	Viabilit� esistente da potenziare		



Savignone





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO L

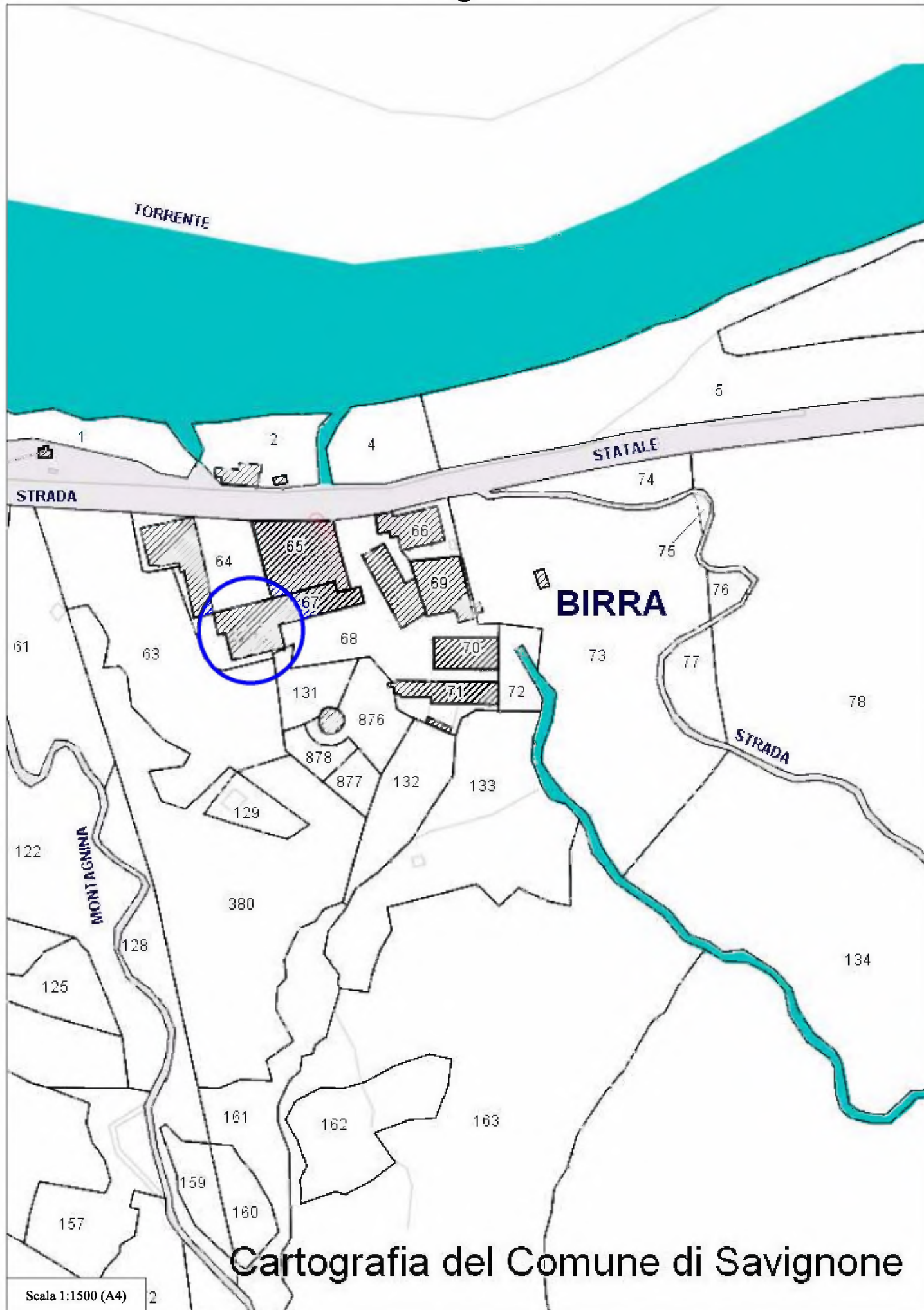
Allegati alla relazione di perizia



Nuovo Catasto Terreni		
Strade		
	Strade	
Particelle		
	Particelle (<1:10000)	Testo Particelle Catastali
Fabbricati		
	Fabbricato	
Acque		
	Acque	
Simboli		
	Picchetti	Graffa di annessione - piccola
	Graffa di annessione grande	Osso di morto
	Flusso scorrimento acque - medio	
Varie		
	Linee varie	
Punti Fiduciali		
	Punto fiduciale	
Vincoli ambientali		
Interesse Naturalistico Ambientale		
	Interesse Naturalistico Ambientale	
Legge n. 1497/39 e D.M. 85		
	Aree vincolate ex Legge n. 1497/39 e D.M. 85	



Savignone





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO M

Allegati alla relazione di perizia





Scheda 1: dati identificativi dell'immobile

Proprietà: **Oregon Italia s.r.l.**

Data sopralluogo: 17 novembre 2014

Provincia: Genova

Comune: Savignone

Frazione: Birra

Quartiere: -

Indirizzo: località Birra

Civico n°: 3 F Scala: Interno 4

Scheda 2: documentazione

Certificati anagrafici

Denominazione	Inutile	Disponibile	
		S	N
Stato di famiglia			
Certificato di nascita			
Estratto di matrimonio			
Certificato di residenza			
Certificato di morte			

Autorizzazione amministrative

Denominazione	Inutile	Disponibile	
		S	N
Progetto originale e sue varianti			
Modifiche interne ex art. 26		*	
Denuncia Inizio Attività			
Altre istanze per variazioni interne			
Concessione in sanatoria			
Certificato abitabilità o agibilità			

Altra documentazione tecnica

Denominazione	Inutile	Disponibile	
		S	N
Certificazione energetica		*	
Certificati di conformità impianti			
Stralcio toponomastica cittadina			

Documentazione legale

Denominazione	Inutile	Disponibile	
		S	N
Atto provenienza proprietà attuale		*	
Atto provenienza proprietà preced.			
Dichiarazione di successione			
Eventuali altri atti legali rilevanti			
Conservatoria R.I. (trascriz.-iscriz.)			

Documentazione urbanistica

Denominazione	Inutile	Disponibile	
		S	N
Certif. di destinazione urbanistica			
Stralcio P.R.G. oppure P.U.C.		*	
Stralcio vincoli D. Lvo n° 490/1999		*	
Altri vincoli			

Documentazione varia

Denominazione	Inutile	Disponibile	
		S	N
Documentazione fotografica		*	
Contratto di locazione		*	
Certificato camerale (solo società)		*	
Riparto spese condominiali		*	

Documentazione e dati catastali

Documentazione	Inutile	Disponibile		Identificativi catastali			
		S	N	Sezione		Categoria	A/10
Planimetria		*		Foglio	5	Classe	3
Stralcio di mappa N.C.T.				Particella	67	Consistenza	6 vani
Visura attuale e/o storica		*		Sub.	16	Rendita (€)	1.245,69
				Zona Censuaria			

Note:

Classificazione OMI

Comune	Savignone
Fascia	Capoluogo-Fondovalle-Frazioni
Codice zona	B1 Microzona catastale 1



Scheda 3: caratteristiche della zona

Sintetica descrizione della zona:

La Località Birra costituisce zona periferica dell'abitato di Busalla ma amministrativamente è parte del Comune di Savignone; la zona lambisce la Strada Provinciale che mette in comunicazione tutte le località della vallata immediatamente a ridosso del Torrente Scrivia, ed è immersa nel verde delle colline. Il toponimo "Birra" deriva dalla presenza di un'antica birreria artigianale fondata nel 1906, che nell'anno 1999 è stata riaperta con la realizzazione di un pub e di un piccolo albergo: tutte le citate attività insistono su un'unica corte che è anche l'accesso all'immobile oggetto di indagine.

Ubicazione	
Centro storico	
Centralissima	
Centrale	
Semiperiferica	
Periferica	*
Periferica isolata	
Isolata	
Campagna	*
Commerciale	*
Industriale	

Contesto abitativo	
Degradato	
Popolare	*
Cittadino	
Signorile	
Pregiato	
Molto pregiato	
Riqualificazione:	
- recente	
- futura	
Altro:	

Destinazione d'uso	prevalente	secondaria
Residenziale		*
Uffici		
Commerciale	*	
Artigianale	*	
Industriale		
Seconda casa		
Mista		
Agricola		
Modesta edificazione		
Aree verdi / parchi urbani		

Infrastrutture pubbliche	Valutaz.	Distanza
Aree o strutture di pubblico parcheggio:		
- a pagamento		
- liberi		C
Presenza Z.T.L. (zona traffico limitato)		
Illuminazione pubblica		
Accessibilità pedonale		
Viabilità:		
- distanza da grande percorrenza		C
- distanza da svincolo autostradale		V
Mezzi pubblici (distanza):		
- fermata autobus urbano o extraurbano		V
- stazione ferroviaria		L
- fermata metropolitana		A

Servizi per la cittadinanza	Valutaz.	Distanza
Verde pubblico attrezzato		A
Scuole (obbligo: da infanzia a medie inferiori)		L
Forze ordine pubblico (presenza di distretti)		L
Negozi al dettaglio		L
Mercati rionali		L
Supermercati e/o ipermercati		L
Banche		L
Ospedali		A
Farmacie		L
Impianti sportivi e/o ricreativi		L
Locali di spettacolo		A
Servizi amministrativi		L
Altro		

Carenze ambientali (rispetto alla norma)	Inferiore	Uguale	Superiore
Presenza di discariche nelle vicinanze	*		
Inquinamento acustico:			
- stradale		*	
- industriale			
Inquinamento atmosferico:			
- stradale		*	
- industriale			*
Inquinamento elettromagnetico			
Traffico elevato e costante			
Presenza di depuratori			
Disagio sociale			
Ordine pubblico			
Altro di rilevante:	vedi note		

Valori aggiunti del quartiere	
Silenziosità	*
Tranquillità	*
Panoramicità	
Monumenti e spazi culturali	
Parchi, aree verdi e paesaggistiche	
Altro:	

Popolosità	
Numero stimato di abitanti:	3.500
Densità di popolazione del contesto:	
Abbandonato	
Normale	*
Popoloso	

Note:

La fabbrica di birra si trova nello stesso stabile dell'immobile oggetto di stima, e costituisce volano commerciale per gli omonimi albergo e pub, ivi presenti, ai quali affluisce numeroso pubblico soprattutto nelle ore serali e massimamente d'estate.



Scheda 4: caratteristiche intrinseche del fabbricato

Strutture portanti

Verticali			Orizzontali		
Muratura	*	Acciaio	Legno	*	Carpenteria metallica
Mista muratura-pietra	*	Prefabbricato	Laterocemento		Prefabbricato
Cemento armato		Altro:	Cemento armato pieno		Altro:

Pertinenze condominiali di uso comune e servizi

Nessuna	Guardiola portin.	Cortile	*	Autorimessa coperta	Altro:
Androne	Abitazione portiere	Giardino e aiuole		Parcheggio scop.	Portierato diurno
Cavedio	Locali comuni	Terreno circostante		Posti moto	Portierato notturno
Porticato	Locali tecnologici	Terrazzo di copertura		Impianti sportivi	Servizio vigilanza

Caratteristiche generali

Fabbricato indipendente sui quattro lati	*	Destinazione prevalente	residenziale
Fabbricato parte di un più vasto complesso		Destinazione secondaria	artigianale
Fabbricato in aderenza ad altre costruzioni		Possibilità di sviluppo ulteriore	nessuno
Presenza di superfetazioni		Altro:	

Consistenza

Numero unità immobiliari				Numero piani			
Unità residenziali	1	Cantine		Interrati o seminterrati	0	Attico rientrante	
Unità commerciali	1	Posti auto coperti		Ad uso commerciale	1	Altro	
Unità uso ufficio	1	Posti auto scoperti	n.r.	Residenziali correnti	2	N° piani complessivi:	
Altro		Box		Mansarda			
Unità complessive:	3	Unità comples. second.		Sottotetto non abitabile		N° vani scala	1

Esposizione

	N	N/E	E	S-E	S	S-W	W	N/W
Principale		*						
2° prospetto				*				
3° prospetto						*		
4° prospetto								*
Cavedio								

Tipologia

Lusso	
Signorile	
Corrente (media civile)	*
Economica (popolare)	*
Ultra economica	
Scadente	

Stato manutentivo

Nuovo	
Ottimo	
Buono	*
Discreto	
Scadente	
Pessimo	

Impianti tecnologici

Idrico e fognario	
Elettrico	
Citofonico	
Videocitofono	
Riscaldamento centralizzato	
Condizionamento centralizzato	
Ascensore:	
- a fune	
- idraulico	
Montacarichi	
Antincendio	
Energie alternative	
Cablaggio strutturato	
Altro	

Affaccio prevalente

Scadente (distacco, cavedio, via traffico elevato)	
Normale (veduta libera o ampia, corte ampia, via traffico normale)	*
Ottimo (parco, giardino, piazza, via traffico basso)	
Prestigioso (veduta panoramica, paesaggistica, monumentale)	

Valori aggiunti fabbricato

Nessuno	*
Silenziosità	
Tranquillità	
Panoramicità	
Luminosità	
Architettura	
Contesto condominiale	
Altro	

Date significative

anno di costruzione	
certo	presunto
anno ristrutturazione	1999
certo	* presunto

Accessibilità per disabili

si		no	*
----	--	----	---

Note:



Scheda 5: descrizione delle parti comuni del fabbricato

Androne e scale																											
Descrizione	Stato di manutenzione		Qualità delle finiture	Pavimento									Rivestimento				Soffitto		Pezzatura (cm)	Altezza lambris (mt)	Note						
				Graniglia alla genovese	Palladiana	Piastrelle ceramica	Marmo bianco di Carrara	Altri marmi	Marnette	Cotto	Ardesia	Gress porcellanato	Industriale	Altro	Intonaco	Graniglia di quarzo	Tinta monocromatica	Marmo				Lambris	Altro	Intonaco	Tinta monocromatica	Altro	
Portoncino ingresso	Vedere scheda tecnica n° 8																										
Androne	4	D			*									*						*	*						
Prima rampa scale:																											
- alzata	5	D											*	*		*				*	*						
- pedata	5	D								*																	
Scale correnti:																											
- alzata	5	D											*	*		*				*	*						
- pedata	5	D								*																	
Ballatoi di piano	5	D			*									*	*		*			*	*						
Pianerottoli intermedi	5	D			*									*	*		*			*	*						
Altro																											

Prospetti																		
Descrizione	Stato di manutenzione	Qualità delle finiture	Rivestimento				Finitura superficiale				Caratteristiche architettoniche				Zoccolatura		Note	
			Intonaco liscio	Intonaco lavorato	Clinker	Altro	Tinta	Tinta policroma	Cornici di finestre	Altri decori	Fregi	Modanature	Fasce marcapiano	Lesene	Poggioli	Altro		Presente
Prospetto principale	8	C	*				*					*						
2° prospetto	7	D	*				*											
3° prospetto	7	D	*				*											
Cavedio																		
Altro																		

Copertura														
Descrizione	Stato di manutenzione	Qualità delle finiture	Praticabile	Non praticabile	A falde	Piana	Con terrazzo	Altro	Rivestimento					Note
									Ardesia	Piastrelle	Coppi	Tegole	Altro	
Copertura principale	8	C		*	*								*	struttura in legno priva di isolamento termico
Copertura secondaria														
Altro														



Scheda 6: caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare

Esposizione								
	N	N-E	E	S-E	S	S-W	W	N-W
Principale		*						
2° affaccio						*		
3° affaccio								*
4° affaccio								
Cavedio								

Tipologia	
Lusso	
Signorile	
Corrente	*
Economica (popolare)	*
Ultra economica	
Scadente	

Stato manutentivo generale	
Nuovo	
Ottimo	
Buono	*
Discreto	
Scadente	
Pessimo	

Pertinenze di uso esclusivo					
Nessuna		Poggiolo		Terreno circostante	
Cantina		Terrazzo al piano		Giardino e aiuole	
Altro:		Terrazzo di copertura		Cortile	
				Box	
				Posto auto coperto	
				Posto auto scoperto	*
				Posto moto	
				Altro:	

Affaccio prevalente	
Scadente (distacco, cavedio, via traffico elevato)	
Normale (veduta libera o ampia, via traffico norm.)	*
Ottimo (parco, giardino, piazza, via traffico basso)	
Prestigioso (veduta panoramica, paesagg., monum.)	

Caratt. intrinseche	
Silenziosità	
Panoramicità	
Luminosità	
Architettura interna	*

Anno ristrutturazione		
2014		
certo	*	presunto

Conformità dell'attuale stato dei luoghi		
	si	no
Sintetica descrizione difformità riscontrata		
Catasto	*	
Progetto or.		
Variante	*	
Sanatoria		

Solo immobili commerciali	
Ingressi (n°)	
Vetrine (n°)	
Servizi igienici:	
- esclusivi	
- comuni	
- assenti	
Sviluppo fronte strada (m)	
- di pregio	
- normale	
Appetibilità commerciale:	
- scarsa	
- media	
- elevata	

Amministratore	
Società o studio:	
Amministrazione del "Condominio Birra"	
Sig. Edoardo PASTORINO	
Indirizzo:	Via Roma, civ. 14 Ronco Scrivia (GE)
Recapiti telefonici:	
Ufficio	010.93.50.619
Fax	
Cellulare	
Indirizzo e-mail	

Caratteri distributivi	
Piano	2-3
Ingressi (n°)	1
Altezza int. (m)	var.
Open space	si
Pareti mobili	
Distrib.ne interna:	
- ottima	
- normale	*
- imperfetta	

Valori aggiunti immobile	
Nessuno	
Silenziosità	
Tranquillità	
Panoramicità	
Luminosità	
Architettura int.	*
Altro	

Distribuzione interna e vani:

distribuzione locali: l'unità immobiliare si sviluppa con una conformazione planimetrica a forma rettangolare e con i seguenti vani: piano principale studio, disimpegno, servizio igienico; piano soppalcato (raggiungibile con scala in legno dal locale studio), camera matrimoniale. Nel disimpegno è presente una scala a chiocciola che da accesso ad un locale sottotetto adibito a seconda camera da letto.

Note:

Il posto auto esterno non è tracciato e dai dati catastali, risulterebbe di dimensioni molto ridotte



Scheda 7: Impiantistica

Impianti tecnologici												
Descrizione	Assente	Stato di manutenzione	Qualità delle finiture	Sotto traccia	Centralizzato	Autonomo						Note
						Elettrico	Gas metano	Gas a bombole	GPL	Gasolio	Altro	
Idrico				*								autonomo (non allacciato all'aquedotto pubblico)
Gas cucina	*											
Riscaldamento		8	C	*			*					caloriferi in alluminio
Acqua calda sanitaria				*			*					
Condizionamento												
Televisivo	*											
Citofonico				*								
Telefonico	*											
Elettrico:				*								
- tipologia frutti di comando		8	C									Marca: Vimar - Modello: IDEA - colore: nero
- tipologia placche		8	C									Marca: Vimar - Modello: IDEA - colore: nero
Cablaggio strutturato												
Impianti industriali:												
- prot. scariche atmosferiche												
- protezione luce solare												
Pulizia facciata												
Altri impianti												

Sanitari ed arredi fissi																									
Descrizione					Servizio igienico							Cucina			Note										
					Assente	Stato di manutenzione	Qualità delle finiture	Qualità delle rubinetterie	W.C.	Bidet	Lavabo	Doccia	Vasca bagno			Lavandino		Cappa aspirante	Altro						
													A seduta	Standard		Idromassaggio	Altro			Altro	Acciaio	Ceramica	Marmo alla genovese	Altro	Nessuno
Servizio igienico principale		∞	C	C	*	*	*	*																	
Servizio igienico secondario																									
Cucina	*																								

Note:





Scheda 8: Serramenti, pavimenti e rivestimenti

Serramenti

Descrizione		Stato di manutenzione	Qualità delle finiture	Materiale							Vetrature			Colore	Battenti (n°)	Note	
				Acciaio	Alluminio	Legno naturale	Legno smaltato	Alluminio e legno	Ferro	PVC	Altro	Standard	Vetro camera				Altro
Portone ingresso condominiale		8	D						*			*			grigio	3	
Imposte	Persiana alla genovese																Imposte assenti
	Avvolgibili																
	Scuri a battente																
	Altro																
Serramenti esterni	Finestre e portefinestre	8	E						*			*			grigio		
	Vasistas																
	Altro																
Serramenti interni	Porte tamburate	8	D			*									naturale	1	
	Porte con specchiatura in vetro																
	Altro																
Portoncino caposcala	Normale																
	Blindato	8	C			*									naturale	1	
	Altro																
Inferriate	A pacchetto o scorrevoli																
	Altro																

Pavimenti e rivestimenti

Descrizione Vani	Stato di manutenzione	Qualità delle finiture	Pavimento														Rivestimento								Altezza lambris (mt)				
			Graniglia					Palladiana	Piastrelle ceramica	Marmo	Marmette	Cotto	Ardesia	Gress porcellanato	Linoleum	Parquet	Altro	Colore	Dimensione pezzatura (cm)	Intonaco e tinta	Piastrelle di ceramica	Gress porcellanato	Perlinato legno	Tappezzeria		Marmo	Altro	Dimensione pezzatura (cm)	
			Grana grossa	Grana fine	Con decori	Con riquadri	Colore prevalente matrice																						
Ingresso																													
Corridoio																													
Cucina																													
Sala pranzo																													
Salotto																													
Studio	8	C						*									beige	40*40	*									30*30	
1° Camera	8	C						*									beige	40*40	*									30*30	
2° Camera																													
1° Camera S.	8	C																											
2° Camera S.																													
1° Bagno	8	C						*									azzurre	40*40	*	*								30*30	2,5
2° Bagno																													
Poggiolo																													
Terrazzo																													
Giardino																													
Cantina																													
Box																													
Altro																													



Scheda 9: Legenda

STATO DI CONSERVAZIONE O GIUDIZIO DELLA CARATTERISTICA

Valutazione	Stato di conservazione o giudizio della caratteristica
10	Nuovo (eccezionale)
9	Ottimo
8	Buono
7	Discreto
6	Sufficiente
5	Insufficiente
4	Pessimo
3	Da rifare

CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLA QUALITA' DELLE FINITURE

Valutazione	Qualità
A	Lusso (di altissima qualità)
B	Signorile (di alta qualità o comunque superiore alla corrente)
C	Corrente (di media qualità)
D	Economica (di medio-bassa qualità)
E	Scadente (molto economico o di bassa qualità)
F	Da rifare (qualità così bassa per cui risulta solo conveniente la sostituzione)

CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE DISTANZE

C	Contiguo	< 100 m
V	Vicino	compreso tra i 100 m ed i 300 m
L	Lontano	compreso tra i 300 m ed i 500 m
A	Assente	> 500 m (o comunque assente)

ALTRE NOTE

n.r.	Dato non rilevato o non rilevabile





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO N

Allegati alla relazione di perizia



RICHIAMI DOTTRINALI RELATIVI ALLA TEORIA E PRATICA ESTIMATIVA

INDICE GENERALE

1) PREMESSE	"	02
2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA	"	03
A) INDAGINI DI MERCATO	"	03
B) ATTENDIBILITÀ DEI DATI	"	06
C) PROCESSO METODOLOGICO	"	07
D) MEDIA PONDERATA	"	08
E) DEVIAZIONE STANDARD	"	10
F) METODO STATISTICO DELLA REGRESSIONE LI- NEARE MONOPARAMETRICA	"	12
G) RISULTATO DELLA STIMA	"	15
3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO	"	15
4) STIME ALTERNATIVE	"	21
5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE	"	24
6) OSSERVAZIONI FINALI	"	25
= FONTI BIBLIOGRAFICHE DI RIFERIMENTO	"	26



1) PREMESSE

Si ritiene opportuno, anche a vantaggio del lettore non propriamente pratico dello specifico settore, richiamare alcuni concetti base della tecnica estimativa.

Per **valore di mercato** di un bene si intende (in linea generale), il controvalore in denaro dello stesso alla data della valutazione e nell'ambito di una compravendita in un mercato liquido e tra parti consapevoli, ovvero tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, e che arrivano al consensuale accordo dopo un'adequata attività di marketing durante la quale hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione; il valore di mercato è pertanto determinato *in primis* dal valore materiale del bene stesso, corretto da altri fattori quali ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, *et in secundis* dalla volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

Il valore di mercato spesso viene associato al valore **venale in comune commercio**, che definisce invece il valore che il bene ha in un mercato di riferimento ideale e teorico (da cui l'attribuzione dell'aggettivo "*comune*"), così come determinato dalla somma (eventualmente anche ponderata o corretta) dei valori dei componenti del bene, deprivata però di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente; il procedimento di individuazione del valore venale è privo di condizionamenti estemporanei o ad alta soggettività e dunque è limitato alla considerazione di elementi di valutazione ogget-



tivi e stabili, per cui non comprende considerazioni eventualmente afferenti a circostanze momentanee o particolari (ad esempio, è sempre al netto del valore d'affezione).

Ciò premesso quindi, per elaborare le risposte da fornire al quesito, verrà fatto riferimento al **valore di mercato**, che seguendo i principi teorici dell'estimo così come formulati nella consolidata bibliografia classica, sarà individuato applicando i seguenti procedimenti (o criteri) di stima:

- quello diretto comparativo (o sintetico), ricorrendo al confronto con i prezzi noti reperibili sul mercato;
- quello indiretto (od analitico), facendo riferimento *alla stima per capitalizzazione di reddito*, in quanto trattansi di un immobile la cui appetibilità è anche significativa con riferimento alla locazione;
- procedure alternative di valutazione, più che altro da utilizzarsi come ulteriori termini di paragone, ancorché non cogente.

2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA

Per far meglio comprendere al lettore l'intrinseca specificità di questo procedimento di stima, appresso si espongono alcune preliminari considerazioni.

A) INDAGINI DI MERCATO

La stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse



caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano oggetto di valutazione o di vendita in condizioni ordinarie di mercato.

Il procedimento sintetico richiede pertanto l'acquisizione di una scala quanto più numerosa possibile di valori (prezzi) di beni quanto più possibile analoghi tra loro ed a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione, ed è evidente che il livello di tale posizione, vale a dire la stima, sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di una scala omogenea e spesso di gradini.

Nel corso delle indagini di mercato è necessario reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati nelle vicinanze di quelli in esame ovvero in zone abbastanza comparabili; i dati accertati, opportunamente estrapolati, forniranno così valide indicazioni che consentono di tener conto dei seguenti fattori peculiari (con elencazione ovviamente non esaustiva):

a) Fattori relativi alle caratteristiche estrinseche della zona:

- ubicazione della zona nell'ambito cittadino
- caratteristiche del contesto, valutando i pregi e difetti della zona
- possibilità di parcheggio
- prossimità con poli d'interesse particolare, presenza di servizi pubblici collettivi con particolare riguardo ai trasporti
- rispondenza della zona alle esigenze abitative e residenziali

b) Fattori relativi al fabbricato:

- ubicazione del fabbricato nell'ambito della zona



- tipologia ed architettura del fabbricato
- stato di manutenzione generale
- qualità delle finiture interne ed esterne
- presenza o meno del parcheggio privato e pubblico
- presenza o meno di pertinenze significative
- stato dell'inquinamento acustico ed atmosferico

c) Fattori relativi alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare:

- ubicazione dell'immobile nell'ambito del fabbricato
- piano di appartenenza
- qualità delle finiture interne
- stato di manutenzione generale
- corretta distribuzione interna degli ambienti
- superficie adeguata per una famiglia media
- luminosità, panoramicità e silenziosità.

Tramite l'analisi di questi fattori nella loro globalità, si determinata la stima del valore venale data dalla libera contrattazione del mercato, cioè dall'andamento della domanda e dell'offerta, da intendersi anche quale valore di riferimento nella cui determinazione quindi, si prende quale base di confronto l'oggettiva situazione del mercato per immobili con analoga destinazione d'uso, ubicati nelle zone adiacenti, apportando però quei fattori correttivi di tipo soggettivo (negativi e positivi), propri di ogni stima.



B) ATTENDIBILITÀ DEI DATI

Non essendo l'estimo una scienza esatta bensì una scienza speculativa, le stime non sono tecnicamente verificabili ma sono valutazioni che quantunque svolte con logica economica, rimangono pur sempre espressioni di giudizi maturati dall'estimatore, condivisibili solo se oggettivi e motivati; in questo contesto sono raccolte le informazioni economiche relative all'andamento del mercato locale tramite domande rivolte ad alcuni operatori dello specifico settore dell'intermediazione immobiliare ma sul dubbio su come riuscire a rappresentare questi dati, si ritiene che possano risultare maggiormente corrispondenti alla reale situazione dell'attuale mercato immobiliare, le notizie di pubblico dominio reperibili in rete tramite le inserzioni pubblicate su internet e sull'idoneità della fonte, si rimanda a due testi, ovvero:

✓ Tullio D'Angelo, *"Valutazione degli immobili"*, Dario Flaccovio Editore s.r.l., Palermo, 2008, pag. 37, *"Pertanto, ai fini della stima occorre appoggiare le proprie scelte estimali sui dati di altre consulenze d'ufficio [oppure quelli] reperibili da internet ..."*;

✓ Massimo CURATOLO e Licia PALLADINO, *"Stima dei terreni edificabili"*, III Edizione, Edizioni DEI s.r.l., Roma, 2006, pag. 70, *"Si dimostra inoltre come le fonti di informazioni desunte dalle agenzie immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio l'Ufficio del Registro, che limitatamente alle compravendite hanno scarsa attendibilità"* e poco più avanti nella stessa pagina, si legge anche: *"Di recente, si è notato che le proposte di vendita di immobili e di terreni sono reperibili anche su INTERNET ed in particolare nei c.d. «portali della casa e dei terreni»"*.



Con questi presupposti, tramite differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari (per limitare l'aleatorietà della fonte), sono stati ricercati alcuni immobili posti in vendita nel medesimo mese in cui viene svolta la perizia e nella fascia comprensoriale adiacente l'immobile in oggetto, con identica destinazione d'uso e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari (in termini di dimensione e/o esposizione e/o ubicazione adiacente, ecc.), le cui inserzioni, ad attestazione di probatorietà, complete di tutti i riferimenti del caso, sono prodotte in calce alla relazione peritale.

Tramite le inserzioni di cui sopra, viene poi predisposta una sintetica tabella riepilogativa, anch'essa riportata in calce alla relazione ed a cui nel prosieguo verrà fatto più specificatamente riferimento.

C) PROCESSO METODOLOGICO

L'estimo tradizionale affida alla sensibilità del tecnico estimatore la capacità di elaborare i dati scaturenti dalle analisi di mercato, ma il procedimento sintetico basandosi sulla comparazione, per essere accettabile deve ricostruire il processo logico e metodologico attraverso il quale si genera il valore del bene, che nel caso di specie si attua secondo questi *steps* successivi:

- ✓ determinazione della media ponderata del più probabile prezzo unitario di mercato;
- ✓ calcolo del valore medio zonale tramite la funzione di *deviazione standard*;
- ✓ previsione del più probabile prezzo unitario di mercato, mediante il metodo statistico della regressione lineare monoparametrica;
- ✓ stima finale.



D) MEDIA PONDERATA

Si riprenda adesso la sintetica tabella riepilogativa predisposta sulla base delle indagini di mercato condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle compravendite (cfr. con paragrafo B); innanzitutto dal totale di ogni singola richiesta di mercato (R_m) ivi riportata, deve essere decurtato il presunto valore delle pertinenze dichiarate (cantina, posto auto, ecc.), dopodiché occorre considerare che sulla richiesta netta così ottenuta incidono però due fattori contrapposti, ovvero le aspettative di chi vende e le possibilità di chi compra, il cui equilibrio economico si attesta generalmente intorno a valori che comunemente possono valutarsi in circa $-5 \div 10\%$ rispetto al prezzo richiesto (Giovanni TUROLA, “*Manuale di estimo immobiliare*”, Il Sole 24 Ore, Milano, 2008); in considerazione dell’attuale generalizzato stato di crisi del mercato immobiliare, si assume un coefficiente riduttivo della richiesta (c_r) pari al 10%.

A questo punto il prezzo reale così determinato per ogni singola rilevazione (P_r se riferito al totale od P_{ru} se unitario), necessita di una assimilazione a quello che si reputa atteso per il bene oggetto di stima, in conseguenza delle principali caratteristiche intrinseche possedute da quest’ultimo rispetto a quelle omologhe di ciascuna delle unità immobiliari assunte a confronto (cfr. con paragrafo B); in particolare saranno comparate (ad esempio non esaustivo):

- posizione (ovvero mutua distanza tra i due immobili, oppure maggiore o minore centralità rispetto al fulcro delle attività e dei servizi della località, ecc.);
- esposizione (ovvero luminosità, vista, ecc.);



- consistenza (ovvero vani e superficie);
- dotazioni e/o pertinenze (condominiali o di proprietà esclusiva, parcheggio, aree verdi circostanti, ecc.);
- stato di manutenzione (ovvero condizioni ordinarie, oppure a nuovo corrente o da riordinare).

In via breve, questo passaggio si attua semplicemente con l'applicazione di un coefficiente percentuale di equiparazione (c_e) rappresentativo della maggiore o minore affinità tra i due immobili (ossia quello rilevato e quello oggetto di stima), e che pertanto serve a ricondurre il prezzo del primo a quello dell'immobile da stimare in ragione delle rispettive differenti caratteristiche intrinseche, per cui si potrà verificare che:

- ✓ $c_e > 100\%$ → col significato che l'immobile oggetto di stima **nel complesso** presenta caratteristiche migliori rispetto a quello rilevato;
- ✓ $c_e = 100\%$ → col significato che l'immobile oggetto di stima **nel complesso** presenta caratteristiche molto analoghe a quello rilevato;
- ✓ $c_e < 100\%$ → col significato che l'immobile oggetto di stima **nel complesso** presenta caratteristiche inferiori rispetto a quello rilevato.

Con questo ulteriore passaggio si ottiene così il più probabile valore (prezzo) di mercato "unitario ed equiparato" (P_m), degli immobili rilevati ma con le caratteristiche equiparate a quello oggetto di stima, secondo la formula:

$$P_m = \{[(R_m - \text{valore pertinenze}) * (1 - c_r) * c_e] : S_c\}$$

con c_r e c_e espressi in percentuale.



Trattandosi però di immobili i cui valori unitari così ottenuti dipendono esclusivamente dalla consistenza superficiaria posseduta dagli stessi, può trovare applicazione la formula del “*valore medio pesato monoparametrico*” (o più semplicemente “*media ponderata*”):

$$p_{mp} = \sum_i (P_{mi} * S_{ci}) : \sum_i S_{ci}$$

che rappresenta quindi il più probabile prezzo unitario (medio ponderato) di mercato tra tutti i dati **rilevati**, avendo indicato con S_{ci} la superficie commerciale di ogni singolo immobile rilevato (ossia il c.d. “*peso*”).

Con i dati desumibili dalla tabella (cfr.) si determina (demandando al lettore scettico l’onere dell’eventuale verifica!) la media ponderata del più probabile prezzo unitario di mercato (p_{mp}).

E) DEVIAZIONE STANDARD

Occorre ora procedere alla determinazione di un intervallo di valori di zona (massimo e minimo) abbastanza “ristretto” rispetto al valore medio (p_{mp}), entro il quale con sufficiente attendibilità deve ricadere la maggior parte dei valori unitari relativi alla tipologia immobiliare considerata (c.d. *valore medio zonale*) e quindi possa essere desunto il valore unitario da attribuire all’unità da valutare.

Poiché, come ovvio, siamo in presenza di una limitata campionatura di dati che però si intende essere rappresentativa di un più vasto mercato (situazione che si verifica sovente nella realtà delle stime immobiliari), per la costruzione dell’intervallo medio zonale trova applicazione, con buoni risultati, il metodo



statistico matematico della “*deviazione standard*” (o scarto quadratico medio), che fornisce l’indicazione della distanza con la quale i valori dei singoli dati campionati di una distribuzione statistica si discostano dal valore medio degli stessi e rappresenta quindi l’intervallo nel quale con la probabilità del 95% ricade il valore medio dei valori di mercato degli immobili osservati.

La “*deviazione standard*” (che convenzionalmente si indica con la lettera greca σ), nella sua formulazione generale è descritta dall’equazione:

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

in cui:

- Σ = simbolo matematico della sommatoria
- x_i = valore dell’*iesimo* dato campionato della distribuzione statistica;
- $\bar{x}$ = media dei valori
- N = numero dei dati campione della distribuzione statistica;

e può generalmente essere determinata agevolmente utilizzando le funzioni statistiche implementate in un qualsiasi personal computer.

L’intervallo di valori ricercato, risulta quindi determinato dalla formula:

$$(p_{mp} \pm \text{deviazione standard})$$

L’attendibilità statistica delle successive stime, sarà confermata se il prezzo unitario finale che sarà valutato, e quindi assunto a base della stima, ricadrà all’interno di questo *range* di variabilità.



F) METODO STATISTICO DELLA REGRESSIONE LINEARE MONOPARAMETRICA

Si tratta di un nuovo modo di esercitare la pratica estimativa (Massimo CURATOLO e Licia PALLADINO, “Solo stime”, III Edizione, Edizioni DEI s.r.l., Roma, 2007, e degli stessi autori “Solo stime 2”, I Edizione, Edizioni DEI s.r.l., Roma, 2008), che pur senza nulla diminuire alla componente personale e professionale del perito (il c.d. *animus estimandi*) ed alla sua sensibilità, stabilisce tuttavia delle regole matematiche incontestabili le quali, in maniera scientifica, conducono alla definizione del giudizio di stima.

Il metodo statistico della “*regressione lineare monoparametrica*”, implica l’applicazione della “*funzione di regressione*”, che ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale, quando un’altra variabile (od un insieme di variabili, ma non è il ns. caso, n.d.r.), vengono ad assumere dei valori noti.

Nel caso della stima di unità immobiliari, avendo a disposizione un campione di “n” dati relativi alle unità ricercate con l’indagine di mercato e di cui si conoscono il valore unitario a metroquadro e la superficie, in un diagramma cartesiano si riporta sull’asse verticale il valore unitario e sull’ascisse la superficie di ogni campione; il metodo statistico in esame, che utilizza il principio dei “*minimi quadrati*”, ipotizza che tra le variabili rappresentate nel predetto diagramma, esista una relazione lineare che viene “turbata” solo per effetto di un evento eccezionale e quindi accidentale.



Tale ipotesi porta alla considerazione che i punti rappresentati, pur disponendosi casualmente, possono essere attraversati da una retta che rappresenta la relazione lineare intercorrente tra gli stessi punti ed il metodo dei “*minimi quadrati*” e che quindi consente di calcolare, utilizzando le osservazioni campionate, i coefficienti della relazione lineare ipotizzata tra le due variabili.

La retta che rappresenta tale relazione lineare, detta “*retta di regressione*”, viene costruita in modo tale da minimizzare la somma dei quadrati delle distanze tra i punti del diagramma e la retta stessa, ed in cui si definisce “errore” la distanza che separa ciascuno dei punti sul diagramma dalla retta interpolante.

In altri termini il metodo dei minimi quadrati permette di scegliere tra le infinite rette che possono passare attraverso la “nuvola” dei punti del diagramma, quella che minimizza globalmente l’errore come sopra definito.

Nella metodologia statistica, la *retta di regressione* viene definita in generale, dall’equazione:

$$Y = (m * X) + b$$

in cui:

- m è il coefficiente (detto coefficiente di regressione), che esprime la correlazione esistente tra la Y e la X;
- Y rappresenta il valore che assume la variabile dipendente in funzione dei valori dell’unica variabile indipendente X (quindi da un solo parametro, da cui il significato dell’aggettivo “monoparametrica” attribuito alla stima).



Nell'analisi di regressione, per ogni punto viene calcolato il quadrato della differenza tra il valore di Y stimato per quel punto ed il corrispondente valore reale di Y; la somma dei quadrati delle differenze viene denominata *somma residua dei quadrati* ed è importante il termine R^2 che rappresenta la somma residua rispetto alla somma totale dei quadrati, che può avere valore compreso tra 0 ed 1, in quanto più è grande (ossia si approssima all'unità) e tanto maggiore è il livello di precisione con cui l'equazione ottenuta dalla analisi di regressione spiega la relazione tra le variabili; in altri termini la precisione della retta, calcolata dalla funzione di regressione lineare, dipende dal grado di dispersione dei dati, per cui più i dati sono lineari, più il modello risulta accurato.

Non vengono fornite ulteriori note teoriche in considerazione del fatto che tutti i termini occorrenti per poter disegnare il grafico rappresentativo della metodo statistico della regressione lineare monoparametrica, possono essere determinati agevolmente utilizzando le funzioni statistiche implementate in un qualsiasi personal computer, operazione questa a cui ci si atterrà anche in questo caso.

Si precisa però, che se anche se il valore della somma residua R^2 indicasse una notevole dispersione dei dati, tuttavia è fondamentale che il più probabile prezzo unitario di mercato così ricavato, ricada con ampio margine all'interno dei valori minimo e massimo dell'intervallo di variabilità precedentemente determinato; in conclusione, se così avviene la stima è corretta ed ammissibile.



G) RISULTATO DELLA STIMA

In definitiva l'applicazione dei criteri, analitici e matematici sopra sinteticamente illustrati, consente di rappresentare l'operazione logica che il tecnico estimatore, di norma, effettua inconsciamente, in forza della propria esperienza.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, determina pertanto (con i totali arrotondati) la valutazione di mercato "a nuovo corrente" (che convenzionalmente qui si indica con V_{m1}), secondo il criterio della "stima diretta" e con riferimento alla superficie commerciale.

3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Se trattasi di un immobile la cui appetibilità è anche significativa con riferimento alla locazione, si può confrontare la valutazione appena sopra determinata (V_{m1}) con quella derivante da una stima per capitalizzazione del reddito (V_{m2}), che si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e sul postulato dell'equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il valore dei redditi futuri, netti, ordinari, costanti, continuativi e medi che il bene stesso potrà conseguire. A tal fine è indispensabile conoscere:

- l'ammontare dei redditi lordi
- l'ammontare delle spese onnicomprensive a carico del proprietario
- il saggio di capitalizzazione.

Assegnato mediante stima, un valore alle incognite di cui sopra, trattandosi di beni immobili la cui durata si presume praticamente illimitata ai nostri fini,



la formula per la determinazione del più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m2} = [(R-S) : t]$$

Avendo indicato con:

- V_{m2} = valore di mercato
- R = reddito lordo annuo
- S = spese annue onnicomprensive
- t = saggio di capitalizzazione

Reddito lordo annuo (R): si impongono alcune imprescindibili considerazioni prima di proseguire:

→ innanzitutto occorre valutare il reddito dell'immobile non nella sua condizione attuale, ma nell'ipotesi "a nuovo corrente", posto che le detrazioni per degrado e vetustà saranno esposte in seguito;

→ in relazione a quanto sopra esposto, si stabilisce il presunto (o certo) canone di locazione corrente mensile ed annuo (dal confronto con analoghe destinazioni reperibili sul mercato od accertate dallo scrivente in pregressi similari incarichi professionali).

Nella valutazione a scopo esemplificativo non si tiene conto degli interessi sui depositi cauzionali e degli interessi sulle rate di affitto.

Spese annue onnicomprensive (S) (ovviamente quelle residuali a carico della proprietà in quanto non direttamente reversibili sul locatario):

- **spese totali di amministrazione ordinaria (S_A):** sono da stabilirsi in base all'ultimo bilancio consuntivo di gestione ordinaria;



• **spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà:** quali ad esempio spese per amministratore, per assicurazione fabbricati, ecc., da valutarsi in percentuale delle spese totali; generalmente e per l'ordinarietà dei casi, in via approssimativa si stima in una aliquota di quelle totali pari a $\approx 85\%$;

• **spese per imposte e tasse (S_i):**

§ **imposte dirette:** poiché gli immobili sono considerati concorrenti alla formazione dal reddito sia delle persone fisiche che giuridiche, le relative imposte dipendono da un multiforme e penalizzante quadro normativo, dal regime e capacità fiscale della proprietà, dalla tipologia dell'immobile (in funzione della categoria catastale), dallo *status* di occupazione (prima casa, bene locato oppure libero, ecc.), e sono da valutarsi in percentuale del reddito annuo lordo che i dati statistici indicano in una aliquota variabile dal 25% al 30%. Dal 07 aprile 2011, è però entrato in vigore per le sole persone fisiche e per i soli contratti ad uso abitativo, un nuovo regime (facoltativo) sugli affitti, in cui tutte le imposte (di registro, di bollo, IRPEF ed addizionali varie) vengono riunificate nella c.d. "*cedolare secca*", in cui sono previste due aliquote, del 21% e 19%, rispettivamente per i contratti a libero mercato e per quelli a canone "convenzionale", concordati in base ad accordi tra le associazioni di inquilini e proprietari, nei Comuni ad alta densità abitativa.

In via preliminare si assume generalmente una aliquota media pari al 25% (suscettibile però di ampia variazione secondo le diverse circostanze).



§ imposte conseguenti alla fiscalità locale: fatte salve tutte le premesse e le aleatorietà di cui al precedente paragrafo, le imposte locali (un tempo ICI Imposta Comunale sugli Immobili oggi IMU), sono dipendenti dalla rendita catastale del bene e nel caso di questa procedura estimativa, vengono dapprima calcolate e successivamente valutata la loro incidenza percentuale sul reddito annuo lordo;

§ tasse: quelle funzionali alla gestione ed all'uso dell'immobile (tassa smaltimento rifiuti solidi urbani, ecc.): solitamente si assume l'1%;

§ totale: dalla somma delle varie aliquote percentuali parziali sopra richiamate, si determina quella complessiva che con riferimento al reddito annuo lordo, consente di quantificare la spesa globale presunta per imposte e tasse (S_i) in carico alla proprietà.

• **rischi di sfritto ed inesigibilità (r):** da valutarsi in percentuale del reddito annuo lordo e variabili tra l'1÷5%, corrispondono ai periodi intermedi tra due differenti contratti di affitto (in relazione all'appetibilità commerciale del fabbricato) ed ai rischi connessi con eventuali mancati pagamenti da parte degli inquilini (bassi od alti).

• **spese annue totali:** in conclusione quindi, con i dati sopra esposti si ottiene:

$$S = \{ [S_A - (S_A * 85\%)] + [R * (S_i + r)\%] \}$$

Saggio di capitalizzazione: assai difficile è la sua determinazione molto in-



fluenzata da numerosi fattori quali: tasso di svalutazione della moneta, periodo di propensione o meno della popolazione al risparmio, aumento dei costi di costruzione, rapporto domanda-offerta, caratteristiche del fabbricato in cui si trova l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa, e quindi in definitiva valore di mercato (con la corrispondenza valore alto → saggio basso e viceversa) ed altre ancora, tutte influenti con diversa valenza e che per nulla lo rendono, come la teoria imporrebbe, "ordinario, medio e continuativo".

Poiché i valori usualmente oscillano in un *range* variabile sino ad un massimo del 6%, per seguire l'intento di fornire dati di oggettiva probatorietà, per individuare il giusto valore del saggio di capitalizzazione (*t*), l'unica strada percorribile è quella di partire dall'indice EURIBOR (**EU**Ro **I**nter**B**ank **O**ffered **R**ate), ossia il tasso d'interesse utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile, calcolato giornalmente come media delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito; come indica il suo stesso nome, rappresenta il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra i primari istituti di credito, per operazioni a termine effettuate sul mercato interbancario con controparte altri primari istituti di credito.

Si tratta quindi di una indicazione molto affidabile e rappresentativa dell'effettivo costo del denaro, innanzitutto perché nessuno più delle banche è esperto nel comprare e vendere soldi al prezzo giusto e secondariamente in quanto trattandosi di dato ufficiale derivato dalle più grandi transazioni inter-



nazionali, nel contesto attuale, subentra come indicazione molto affidabile del costo del denaro.

Tuttavia, per definire compiutamente il costo del denaro al cliente finale, occorre sommare al tasso Euribor il c.d. “*spread*”, ossia il ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo.

Nelle operazioni immobiliari il prestito del denaro è sempre coperto da ipoteche applicate all’immobile oggetto di trasformazione ma anche ad altri immobili di proprietà del richiedente (sia esso una persona fisica, un imprenditore od una società); questo percorso consente di adottare tassi di *spread* mediamente contenuti quantunque vincolati anche alla solidità del cliente, alla capacità dell’investimento di produrre facilmente reddito o di consentire un sicuro rientro dall’esposizione; orientativamente si può prudenzialmente ipotizzare che lo *spread* ottenibile oscilli mediamente attorno all’1,00÷1,50%.

Le variazioni mensili del tasso Euribor sono facilmente reperibili sui quotidiani specializzati oppure su internet (cfr. con sito internet www.telemutuo.it), e tramite questi dati si valuta con semplice regola aritmetica, il tasso medio $E_{um}(\%)$ desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento, per cui si determina (al massimo):

$$t = [E_{um} + (1,0 \div 1,5)] \%$$

che nell’incertezza si assume sempre pari al valore massimo arrotondato.

Sostituendo i dati di cui sopra, nella formula principale introdotta all’inizio



di questo capitolo (cfr.), allora si ottiene (con i totali arrotondati) la valutazione di mercato secondo il criterio della capitalizzazione di reddito (che convenzionalmente qui si indica con V_{m2}).

4) STIME ALTERNATIVE

Ancorché non si tratti di vere e proprie stime, si giudica comunque interessante proporre alcuni altri valori di riferimento.

Recentemente alle teorie estimative classiche, se ne è aggiunta una nuova, di derivazione americana (Graziano CASTELLO, “*Stima degli immobili*”, II edizione, Dario Flaccovio Editore s.r.l., Palermo, 2002, pag. 90) formulata sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica e fondata su valutazioni effettuate su casistiche reali; il metodo è assai sbrigativo oltretutto di facile applicazione, e consiste nel determinare il valore di un immobile moltiplicando il canone annuo di locazione pagato dall'inquilino, al netto delle spese totali a carico del proprietario, per un coefficiente variabile tra 25 e 30, in relazione alle caratteristiche dell'alloggio; la formula per la determinazione del più probabile valore di mercato con siffatto criterio risulta:

$$V_{m3} = (R_n * a)$$

Avendo indicato con:

- V_{m3} = valore di mercato
- R_n = reddito annuo netto = $(C - S_t)$
- C = canone annuo di locazione pagato dall'inquilino
- S_t = spese annue totali a carico della proprietà
- a = coeff. statistico, compreso tra 25 e 30.



Risulta infine utile, anche effettuare un confronto con il valore (V_c) fiscalmente ammissibile, ossia quello in ragione del quale vengono calcolate le imposte e che è dato dal prodotto della rendita catastale rivalutata del 5%, per un moltiplicatore (m_c) specifico di ogni categoria di immobili, che in base alle attuali disposizioni normative è da assumersi pari a:

- categoria A-B-C (escluse A/10 e C/1) → 120,0

- categoria A (solo prima casa) → 110,0

- categoria E-C/1 → 40,8

- categoria D-A/10) → 60,0

e pertanto:

$$V_c = [(Rendita * 1,05) * m_c]$$

che generalmente comporta che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta superiore (talvolta molto) a quello derivante dal mero calcolo fiscale.

E sempre restando sull'argomento fiscale, occorre anche precisare che al fine di determinare il prezzo di mercato ricorrendo al metodo sintetico-comparativo, non sono neppure significativi eventuali dati desumibili dagli atti di compravendita, a causa della consuetudine (deprecabile quanto si vuole ma a tutti nota), di indicare negli stessi, prezzi inferiori rispetto a quelli reali per ragioni fiscali (e questo non è un parere dello scrivente ma l'opinione corrente suggerita dalla bibliografia classica, tra l'altro anche avallata dalla Sentenza della Corte di Cassazione, n° 9313, in data 20 aprile 2006, che con riferimento alla stima sintetico-comparativa ha chiaramente sancito che "... a causa dell'indicazione negli atti di vendita di prezzi inferiori rispetto a quelli



reali per ragioni fiscali [detti] importi quindi non possono essere utilizzati per determinare il prezzo di mercato”.

Come diretta conseguenza ne discende anche la poca attendibilità dei valori rilevabili dalla banca dati predisposta dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che fornisce prezzi unitari per gli immobili situati in determinate zone e microzone territoriali di ogni singolo Comune, aggiornata a periodi semestrali, e le cui rilevazioni sostanzialmente sono fondate “... *sull’universo delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano in un semestre ... effettuato tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite dall’Agenzia del Territorio*” (commento estratto dal Manuale Operativo dell’OMI).

Ma non basta; i dati OMI caratterizzano unicamente l’universalità di quella specifica microzona assunta a riferimento, per cui di fatto non possono che molto vagamente approssimare il valore di un ben determinato immobile oggetto di stima ed a confermarlo sono gli stessi significativi suggerimenti tecnici richiamati nell’apposita pagina del sito internet dell’Agenzia del Territorio, nella quale si legge testualmente:

“I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio non possono intendersi sostitutivi della «stima», ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all’ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L’utilizzo delle quotazioni



OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima".

In conclusione, poiché qui non trattasi di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili (e pertanto vengono tralasciate), sia le comparazioni con i valori riportati negli atti di compravendita (ammesso poi che possano essere reperibili), sia le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI.

5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Come è noto, nella pratica estimativa devono essere applicati due (o più) differenti procedimenti per la stima di un medesimo bene, allo scopo di verificare il risultato ottenuto con il primo attraverso il risultato del secondo; infatti *"per la legge di indifferenza o di Jevons non possono coesistere per uno stesso bene e per il medesimo mercato due diversi valori se corrispondenti allo stesso aspetto economico. Ne consegue la indispensabilità di ottenere dalla applicazione di due diversi procedimenti, un unico valore di stima o comunque due valori approssimativamente eguali. Se non si riscontra detta equivalenza, deve ritenersi non verificato l'uno o l'altro risultato del giudizio di stima ottenuto dall'applicazione di uno dei due procedimenti"* (Tullio D'Angelo, *op. cit.*, pag. 912).

In definitiva, ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli inizialmente determinati, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m2} + V_{m3}) : 3]$$



tenendo tuttavia ben presente che qualora uno dei criteri di stima precedentemente adottati determini valori eccessivamente incongrui con le richieste del mercato, si dovrà non tenerne conto nella formula finale di cui sopra.

6) OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con due coefficienti riduttivi:

- il primo (η_1), tiene in debito conto delle generiche difficoltà insite nel tipo di vendita, delle modalità di pagamento e della generale poca propensione del mercato immobiliare a questo tipo di investimento che di fatto rappresenta un settore di nicchia rispetto alle usuali transazioni commerciali; è prassi comune in simili circostanze, assumere $\eta_1 = 95\%$;
- il secondo (η_2) invece, nell'ambito delle vendite all'incanto e quindi già al netto delle difficoltà scontate con il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, serve a valutare il rischio connesso con lo specifico del caso in questione e può essere relativo alla particolarità del conduttore (massimamente se locatario), oppure alle intrinseche caratteristiche dell'immobile (ubicazione del fabbricato, dislocazione dell'immobile nel contesto del fabbricato medesimo, tipologia e stato di manutenzione, ecc.): è allora lecito assumere (al massimo) $\eta_2 = 85 \pm 100\%$.

In definitiva quindi:



$$V_i = V_p * \eta_1 * \eta_2$$

avendo indicato con:

V_i = valore finale di vendita all'incanto

V_p = valore del bene periziato

η_1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto

η_2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive

o o O § O o o

FONTI BIBLIOGRAFICHE DI RIFERIMENTO

- Guido DANDRI, “*Estimo generale*”, ECIG, Genova, 1977
- Graziano CASTELLO, “*Stima degli immobili*”, II edizione, Dario Flaccovio Editore s.r.l., Palermo, 2001
- Massimo CURATOLO e Licia PALLADINO, “*Stima dei terreni edificabili*”, III Edizione, Edizioni DEI s.r.l., Roma, 2006
- Massimo CURATOLO e Licia PALLADINO, “*Solo stime*”, III Edizione, Edizioni DEI s.r.l., Roma, 2007;
- Massimo CURATOLO e Licia PALLADINO, “*Solo stime 2*”, I Edizione, Edizioni DEI s.r.l., Roma, 2008;
- Tullio D'ANGELO, “*Valutazione degli immobili*”, 1ª edizione, Dario Flaccovio Editore s.r.l., Palermo, 2008
- Giovanni TUROLA, “*Manuale di estimo immobiliare*”, 1ª edizione, Il Sole 24 Ore s.p.a., Milano, 2008
- Agenzia del Territorio, “*Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*”, versione 1.3, dicembre 2008





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO P

Allegati alla relazione di perizia



DATI AFFERENTI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E RELATIVE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Foglio 1 di 4

Dati utili per calcoli successivi

- Presenza ascensore	= (si-no) =	no
- Piano di appartenenza	= P =	U
- Coefficiente di piano	= c_p =	0,93

Opzione	Piano
U	Ultimo
I	Interm.
P	Primo
T	Terra

Superficie di riferimento del solo appartamento

- Superficie lorda del solo appartamento	= S_l =	120,5 m ²
- A dedurre superficie murature eccedenti lo spessore di 50 cm	= S_m =	0,0 m ²
- Superficie lorda teorica del solo appartamento	= S_{lt} =	121 m ²
- Superficie calpestabile del solo appartamento	= S_c =	102,0 m ²
- Superficie calpestabile aumentata del 18%	= S'_c =	120 m ²
- Posto che gli "usi di piazza" suggeriscono di assumere quale superficie commerciale, quella a lato indicata ciò premesso, nel calcolo della superficie commerciale quale opzione si desidera considerare?	=	120 m ²
- Superficie di riferimento del solo appartamento	= S_r =	121 m ²

Opzione	Superf.
1	S_{lt}
2	S'_c

Pertinenze di ornamento ad uso esclusivo

a) Giardini e cortili

- Superficie giardino	= S_g =	0 m ²
- Primo coeff. di omogeneizzazione (DPR 138/98)	= c_{g1} =	10 % (sino a S_r)
- Secondo coeff. di omogeneizzazione (DPR 138/98)	= c_{g2} =	2 % (oltre S_r)
- Superficie omogeneizzata del giardino (DPR 138/98)	= S_{og} =	0 m ²
- Coeff. di omogeneizzazione alternativo	= c_{ga} =	5 %
- Superficie omogeneizzata del giardino (alternativa)	= S_{oga} =	0 m ²
- Nel calcolo della superficie omogeneizzata quale opzione si desidera considerare?	=	1
- Superficie omogeneizzata finale	= S_{ogf} =	0 m ²

Opzione	Superf.
1	S_{og}
2	S_{oga}

b1) Balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali

- Superfici balconi e terrazzi (somma)	= S_{bt} =	0 m ²
- Primo coeff. di omogeneizzazione (DPR 138/98)	= c_{bt1} =	30 % (sino a 25 m ²)
- Secondo coeff. di omogeneizzazione (DPR 138/98)	= c_{bt2} =	10 % (oltre i 25 m ²)
- Superficie omogeneizzata dei balconi e terrazzi (DPR 138/98)	= S_{obt} =	0 m ²
- Coeff. di omogeneizzazione alternativo	= c_{bta} =	10 %
- Superficie omogeneizzata dei balconi e terrazzi (alternativa)	= S_{obta} =	0 m ²
- Nel calcolo della superficie omogeneizzata quale opzione si desidera considerare?	=	1
- Superficie omogeneizzata finale	= S_{obtf} =	0 m ²

Opzione	Superf.
1	S_{obt}
2	S_{obta}

b2) Balconi e terrazzi non comunicanti con i vani principali

- Superfici balconi e terrazzi (somma)	= S'_{bt} =	0 m ²
- Primo coeff. di omogeneizzazione (DPR 138/98)	= c'_{bt1} =	15 % (sino a 25 m ²)
- Secondo coeff. di omogeneizzazione (DPR 138/98)	= c'_{bt2} =	5 % (oltre i 25 m ²)
- Superficie omogeneizzata dei balconi e terrazzi (DPR 138/98)	= S'_{obt} =	0 m ²
- Coeff. di omogeneizzazione alternativo	= c'_{bta} =	20 %
- Superficie omogeneizzata dei balconi e terrazzi (alternativa)	= S'_{obta} =	0 m ²
- Nel calcolo della superficie omogeneizzata quale opzione si desidera considerare?	=	2
- Superficie omogeneizzata finale	= S'_{obtf} =	0 m ²

Opzione	Superf.
1	S'_{obt}
2	S'_{obta}

DATI AFFERENTI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E RELATIVE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Foglio 2 di 4

Pertinenze accessorie ad uso esclusivo

a) Cantine, soffitte o similari, comunicanti con i vani principali

- Superficie cantine, soffitte, ecc. (somma)	= S_c	=	51 m ²
- Coeff. di omogeneizzazione (DPR 138/98)	= c_c	=	50 %
- Superficie omogeneizzata delle cantine o soffitte (DPR 138/98)	= S_{oc}	=	26 m ²
- Coeff. di omogeneizzazione alternativo	= c_{ca}	=	10 %
- Superficie omogeneizzata delle cantine o soffitte (alternativa)	= S_{oca}	=	5 m ²
- Nel calcolo della superficie omogeneizzata quale opzione si desidera considerare?	=	=	1
- Superficie omogeneizzata finale	= S_{ocf}	=	26 m ²

Opzione	Superf.
1	S_{oc}
2	S_{oca}

b) Cantine, soffitte o similari non comunicanti con i vani principali

- Superficie cantine, soffitte, ecc. (somma)	= S'_c	=	0 m ²
- Coeff. di omogeneizzazione (DPR 138/98)	= c'_c	=	25 %
- Superficie omogeneizzata delle cantine o soffitte (DPR 138/98)	= S'_{oc}	=	0 m ²
- Coeff. di omogeneizzazione alternativo	= c'_{ca}	=	10 %
- Superficie omogeneizzata delle cantine o soffitte (alternativa)	= S'_{oca}	=	0 m ²
- Nel calcolo della superficie omogeneizzata quale opzione si desidera considerare?	=	=	2
- Superficie omogeneizzata finale	= S'_{ocf}	=	0 m ²

Opzione	Superf.
1	S'_{oc}
2	S'_{oca}

Superficie commerciale

- Superficie di riferimento del solo appartamento	= S_r	=	121 m ²
- Superficie omogeneizzata complessiva di tutte le pertinenze	= S_p	=	26 m ²
- Superficie commerciale dell'unità immobiliare	= S_{com}	=	147 m ²





Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO Q

Allegati alla relazione di perizia



Condividi: **Appartamento nuovo, Busalla** ☆ Salva ♥ Mi piace ✖ Nascondi

m² | più di 5 locali | € 115.000

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

8+1

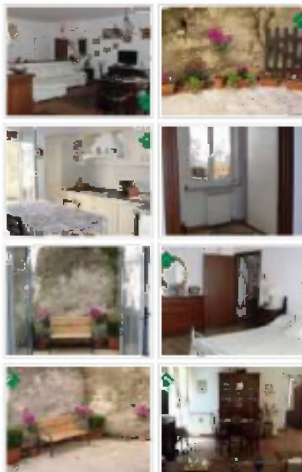


Foto

Video

Stampa

Segnala errori



indietro

1 di 10

avanti

Dettagli

Riferimento annuncio:	21071503	Data annuncio:	17/11/2014
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Superficie:	90 m²	Locali:	più di 5
Riscaldamento:	Centralizzato	Cucina:	Abitabile
Stato:	Nuovo/In costruzione	Classe energetica:	144,10 kWh/m² anno

Descrizione

BUSALLA - In palazzina ordinata a pochi passi dalla via principale di Busalla proponiamo un appartamento in ottimo stato in quanto di recente è stato totalmente ristrutturato. I lavori eseguiti comprendono l'impiantistica idraulica ed elettrica, tutti gli infissi interni a doppio vetro e le porte; inoltre su tutta la superficie della casa è stata rifatta la pavimentazione. Nella zona giorno è stato posato un pavimento in cotto e nella zona notte il parquet che riprende lo stile dell'abitazione. L'ingresso è nell'ampio soggiorno, dal quale è possibile accedere al terrazzo vivibile di circa 40 mq che si estende su tutto il perimetro dell'immobile; pochi immobili possono vantare uno sfogo esterno

[continua a leggere](#)

Indirizzo e mappa



MAPPA

Busalla

[Rispargia sul trasloco](#)

Richiedi maggiori informazioni



Affiliato Tecnocasa: **STUDIO BUSALLA S.A.S.**
via vittorio veneto 9 - Busalla (GE)

Mostra Telefono

Invia un messaggio all'agenzia

Nuova ricerca per annunci simili [apri](#) ▶

Richiedi maggiori informazioni



Affiliato Tecnocasa: **STUDIO BUSALLA S.A.S.**
via vittorio veneto 9
Busalla (GE)

Mostra Telefono

[vai al sito](#) ▶

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

- ☐ Mi interessa vendere la mia casa
- ☐ Mi interessa un mutuo
- ☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))

INVIA

Cerchi un finanziamento?

- Convenzioni bancarie
- Finanziaria cooperativa
- 180 Agenzie
- Credibilità e alta disposizione



fanno parte del Gruppo Tecnocasa



Per questo Costruiamo Valore, non solo classe A

LA DUCALE Società del Gruppo Tecnocasa

Ricerche correlate

Cerca nel comune di Busalla
Appartamenti in vendita Busalla
Case in vendita Busalla
Immobili Busalla
Agenzie immobiliari Busalla

Cerca in provincia di Genova

Condividi

Immobile salita Castagneto, Busalla

Salva Mi piace Nascondi

m² | 3 locali | 1 bagno | **€ 74.000**

Calcola mutuo

Consulenza mutuo

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

8+1

f

g+

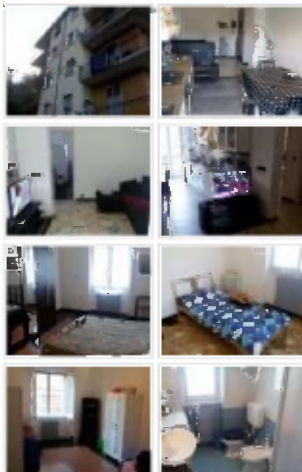
g+

Foto

Video

Stampa

Segnala errori



indietro

1 di 10

avanti

Dettagli

Riferimento annuncio:	EK-48844069	Data annuncio:	10/11/2014
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Superficie:	85 m²
Locali:	3	Bagni:	1
Riscaldamento:	Centralizzato	Cucina:	Abitabile
Balcone:	Sì	Piano:	ultimo
Ascensore:	Sì	Stato:	Ottimo/Ristrutturato
Classe energetica:	≥ 175 kWh/m² anno	Spese condominiali:	150 € mensili
Classe immobile:	Media		

Descrizione

Busalla vendiamo bellissimo appartamento in perfette condizioni composto da tre grandi stanze oltre a un ingresso-sala, cucina abitabile, ripostiglio, grande poggiolata, vista panoramica, impianto di riscaldamento con caloriferi con termovalvole semiautonoma, prezzo occasione 74000, con possibilità di mutuo totale con rata abbondantemente sotto il valore d'affitto. Immobiliare Marina tel 010415551-3479136952.

Indirizzo

Salita Castagneto, Busalla

Risparmia sul trasloco

Nuova ricerca per annunci simili

apri

Richiedi maggiori informazioni



Agenzia

Immobiliare Marina s.n.c.
Piazza Settembrini 16 rosso
Genova (GE)

Mostra Telefono

Mostra Cellulare

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

- ☐ Mi interessa vendere la mia casa
- ☐ Mi interessa un mutuo
- ☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio (informativa)

INVIÀ



Artigiani-Online.it
...il tuo artigiano in un click!

Scopri di più

Idraulico? Elettricista? Imbianchino?
Confronta gratis i preventivi degli artigiani
Risparmia risparmio fino al 30%

Richiedi maggiori informazioni



Agenzia

Immobiliare Marina s.n.c.
Piazza Settembrini 16 rosso - Genova (GE)

Mostra Telefono

Mostra Cellulare

Invia un messaggio all'agenzia

Ricerche correlate

Cerca nel comune di Busalla
Vendita appartamenti Busalla



Residenziale

Commerciale

Nuove Costruzioni

Stanze

Terreni

Aste

Vacanze

Estero

Agenzie

Pubblica GRATIS

◀ Indietro | ▶ Provincia di Genova ▶ Busalla

myimmobiliare Accedi | Registrati |

Condividi

Appartamento nuovo, Busalla

☆ Salva ♥ Mi piace 🗑 Nascondi

m² | più di 5 locali | € 65.000

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

8+1



Foto

Video

Stampa

Segnala errori



indietro

4 di 7

avanti

Dettagli

Riferimento annuncio:	21125538	Data annuncio:	03/11/2014
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Superficie:	70 m²	Locali:	più di 5
Riscaldamento:	Autonomo	Giardino:	Nessuno
Stato:	Nuovo/In costruzione		

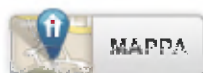
Descrizione

BUSALLA - Appartamento in zona centrale comodo alla stazione e ai negozi. Composto da ingresso in soggiorno, cucina, camera da letto con cabina armadio, cameretta e bagno, l'immobile è stato oggetto di totale ristrutturazione a livello di impianto idraulico ed elettrico, infissi interni solette e tetto. Posto ad un piano comodo senza spese di gestione. Della proprietà fa parte un solaio. Attualmente locato ad Euro 300,00 mensili a persona referenziata con contratto 4+4. Riscaldamento autonomo.

immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica

[continua a leggere](#)

Indirizzo e mappa



Busalla

[Risparmia sul trasloco](#)

Nuova ricerca per annunci simili

apri ▶

Richiedi maggiori informazioni



Affiliato Tecnocasa: **STUDIO BUSALLA S.A.S.**
via vittorio veneto 9
Busalla (GE)

Mostra Telefono

agenzie.tecnocasa.it/igu...

vai al sito ▶

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

- ☐ Mi interessa vendere la mia casa
- ☐ Mi interessa un mutuo
- ☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))

INVIA

Cerchi un finanziamento?

- 20 Convenzioni bancarie
- 100 Mutui a disposizione
- 100 Agenzie
- 1 Consulente a tua disposizione



KIRON **epicas** fanno parte del Gruppo Tecnocasa



Per questo Costruiamo Valore, non solo classe A

LA DUCALE Società del Gruppo Tecnocasa

Ricerche correlate

Cerca nel comune di Busalla

Vendita appartamenti Busalla
Case in vendita Busalla
Annunci immobiliari Busalla
Agenzie immobiliari Busalla

Cerca in provincia di Genova

Richiedi maggiori informazioni



Affiliato Tecnocasa: **STUDIO BUSALLA S.A.S.**
via vittorio veneto 9 - Busalla (GE)

Mostra Telefono

Invia un messaggio all'agenzia





Residenziale Commerciale Nuove Costruzioni Stanze Terreni Aste Vacanze Estero Agenzie

Pubblica GRATIS

◀ Indietro | ▶ Provincia di Genova ▶ Busalla

myimmobiliare Accedi | Registrati |

Condividi

Quadrilocale nuovo, Busalla

☆ Salva ♥ Mi piace ✖ Nascondi

m² | 4 locali | € 128.000 Calcola Mutuo Consulenza Mutuo

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

8+1

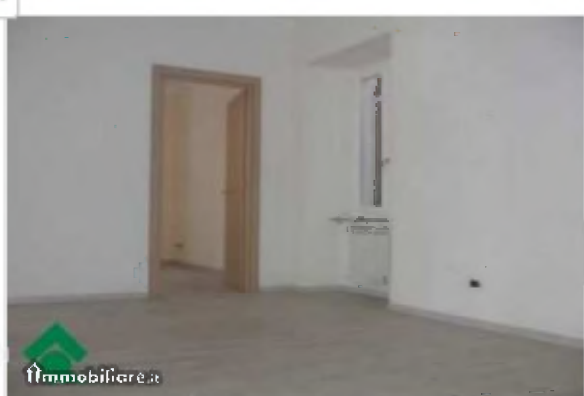


Foto

Video

Stampa

Segnala errori



indietro

8 di 10

avanti

Dettagli

Riferimento annuncio:	21282687	Data annuncio:	12/09/2014
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Superficie:	80 m²	Locali:	4
Riscaldamento:	Autonomo	Cucina:	Abitabile
Giardino:	Nessuno	Stato:	Nuovo/In costruzione
Classe energetica:	307,20 kWh/m² anno		

Descrizione

BUSALLA: La casa è sita in una zona adiacente alla via principale che permette di godere di una maggiore tranquillità, senza però rinunciare alla vicinanza a mezzi e servizi. L'appartamento è sito in un piccolo contesto, senza spese di gestione. La ristrutturazione è stata eseguita completamente e comprende oltre agli interni, la facciata, gli impianti e le scale comuni. In ingresso è presente un disimpegno arredabile, con accesso al balcone. La cucina di forma regolare pertanto facilmente arredabile, è abitabile e offre la possibilità di avere all'interno una zona per il pranzo. Il soggiorno ha la predisposizione per la stufa a pellet, che permette di incrementare il riscaldamento a

[continua a leggere](#)

Indirizzo e mappa



MAPPA

Busalla

Risparmia sul trasloco

Richiedi maggiori informazioni



Affiliato Tecnocasa: **STUDIO BUSALLA S.A.S.**
via vittorio veneto 9 - Busalla (GE)

Mostra Telefono

Invia un messaggio all'agenzia

Nuova ricerca per annunci simili

apri ▶

Richiedi maggiori informazioni



Affiliato Tecnocasa: **STUDIO BUSALLA S.A.S.**
via vittorio veneto 9
Busalla (GE)

Mostra Telefono

agenzie.tecnocasa.it/igu...

vai al sito ▶

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

- ☐ Mi interessa vendere la mia casa
- ☐ Mi interessa un mutuo
- ☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))

INVIA

Cerchi un finanziamento?

20 Convenzioni bancarie
100 Mutui a disposizione
100 Agenzie
Consulente a tua disposizione



KIRON **epicas** fanno parte del Gruppo Tecnocasa



Per questo Costruiamo Valore, non solo classe A

LA DUCALE Società del Gruppo Tecnocasa

Ricerche correlate

Cerca nel comune di Busalla

Vendita appartamenti Busalla
Case in vendita Busalla
Annunci immobiliari Busalla
Quadrilocali in vendita Busalla
Agenzie immobiliari Busalla

Condividi

Appartamento 100 mq, Busalla

☆ Salva ♥ Mi piace 🗑 Nascondi

100 m² | più di 5 locali | € 129.000 Calcola Mutuo Consulenza Mutuo

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

8+1

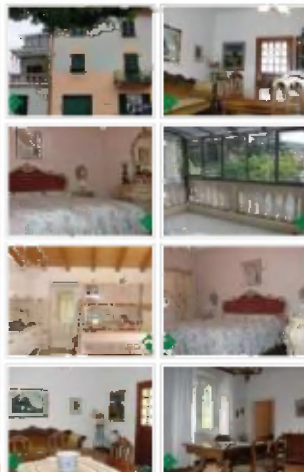


Foto

Video

Stampa

Segnala errori



indietro

1 di 9

avanti

Dettagli

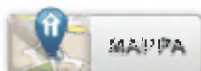
Riferimento annuncio:	21239925	Data annuncio:	04/09/2014
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Superficie:	100 m²	Locali:	più di 5
Riscaldamento:	Autonomo	Cucina:	Abitabile
Giardino:	Nessuno	Classe energetica:	265,60 kWh/m² anno

Descrizione

BUSALLA- L'immobile è situato in una zona comoda al centro, posto al secondo piano in piccolo contesto, con spese di gestione contenute. Ha posto auto condominiale e la facciata è di recente ristrutturazione. In ingresso troviamo il soggiorno, dal quale si accede agli altri ambienti della casa. La cucina è abitabile e resa particolare dalla presenza di travi a vista sul soffitto; da questo locale inoltre si accede ad un terrazzino. La zona notte è composta da tre camere da letto, da una delle quali si accede alla terrazza vivibile verandata. Il bagno è spazioso, dotato di finestra e box doccia, con adiacente il locale lavanderia. Gli infissi sono tutti nuovi con doppi vetri e persiane in

[continua a leggere](#)

Indirizzo e mappa



Busalla

[Risparmia sul trasloco](#)

Nuova ricerca per annunci simili

apri ▶

Richiedi maggiori informazioni



Affiliato Tecnocasa: **STUDIO BUSALLA S.A.S.**
via vittorio veneto 9
Busalla (GE)

Mostra Telefono

agenzie.tecnocasa.it/ligu...

vai al sito ▶

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

- ☐ Mi interessa vendere la mia casa
- ☐ Mi interessa un mutuo
- ☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))

INVIA

Cerchi un finanziamento?

- Convenzioni bancarie
- Polizze assicurative
- Credito
- Consulenze e disposizioni



KIRON **epicas** fanno parte del Gruppo Tecnocasa



Per questo Costruiamo Valore, non solo classe A

LA DUCALE Società del Gruppo Tecnocasa

Ricerche correlate

Cerca nel comune di **Busalla**
Appartamenti in vendita Busalla
Case in vendita Busalla
Case Busalla
Agenzie immobiliari Busalla
Cerca in provincia di **Genova**



Affiliato Tecnocasa: **STUDIO BUSALLA S.A.S.**
via vittorio veneto 9 - Busalla (GE)

Mostra Telefono

Invia un messaggio all'agenzia



Appartamento via milite ignoto, Busalla ☆ Salva ♥ Mi piace 🗑 Nascondi

m² | 5 locali | 1 bagno | € 69.000

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

8+1



Foto

Video

Stampa

Segnala errori



indietro

1 di 10

avanti

Dettagli

Riferimento annuncio:	sariss app	Data annuncio:	08/09/2014
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Superficie:	95 m²
Libero:	Sì	Locali:	5
Bagni:	1	Riscaldamento:	Centralizzato
Cucina:	Abitabile	Terrazzo:	Sì
Balcone:	No	Piano:	ultimo
Totale Piani:	5	Ascensore:	Sì
Box:	no	Giardino:	Nessuno
Stato:	Da ristrutturare	Arredamento:	Non Arredato
Spese condominiali:	120 € mensili	Classe Immobile:	Media

Descrizione

Busalla , via Milite Ignoto vendiamo appartamento luminosissimo e panoramico di mq 95- posto al piano quarto con ascensore -poggioli mq 13 e sottotetto.
Internamente la distribuzione degli ambienti è la seguente : ingresso, corridoio, camera, camera , sala(o camera), dispensa,poggioli e bagno appena rifatto-
le condizioni dell'immobile sono mediamente ordinate, pavimenti dell'epoca costruttiva in buono stato, impianto elettrico funzionante, persiane in pvc, finestre interne da rivedere-amministrazione attuale 120 euro mese - prossima
Classe energetica e indice prestazione energetica sono in attesa di certificazione

[continua a leggere](#)

Indirizzo e mappa



MAPPA

via milite ignoto, Busalla
Località: Sarissola

[Risparmia sul trasloco](#)

Nuova ricerca per annunci simili [apri](#)

Richiedi maggiori informazioni

Associato **FIAP**



Cosmos S.R.L.
Via Vittorio Veneto 138
Busalla (GE)

Mostra Telefono

Mostra Telefono

Mostra Cellulare

www.cosmosimmobiliare.it

[vai al sito](#)

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

- ☐ Mi interessa vendere la mia casa
☐ Mi interessa un mutuo
☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))

INVIA



Artigiani-Online.it
...il tuo artigiano in un click!

Scopri di più

Idraulico? Elettricista? Imbianchino?
Confronta gratis i preventivi degli artigiani
Risparmia risparmia fino al 30%

Richiedi maggiori informazioni

Cosmos S.R.L.



Tappeti Ziegler
25% di sconto

Approfittane!

Spedizione e reso gratuiti
Garanzia di rimborso di 30 giorni



Residenziale

Commerciale

Nuove Costruzioni

Stanze

Terreni

Aste

Vacanze

Estero

Agenzie

Pubblica GRATIS

◀ Indietro | ▶ Provincia di Genova ▶ Busalla

myimmobiliare Accedi | Registrati |

Condividi

Appartamento via vittorio veneto 91, Busalla

★ Salva ♥ Mi piace 🗑 Nascondi

m² | 5 locali | 1 bagno | **€ 65.000**

Calcola mutuo

Consulenza mutuo

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

8+1

Foto

Video

Stampa

Segnala errori



indietro

1 di 10

avanti

Dettagli

Riferimento annuncio:	busalla mansarda	Data annuncio:	01/09/2014
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Superficie:	76 m²	Locali:	5
Bagni:	1	Riscaldamento:	Autonomo
Cucina:	Abitabile	Piano:	ultimo
Totale Piani:	4	Stato:	Ottimo/Ristrutturato
Classe energetica:	175,00 kWh/m² anno		

Descrizione

Busalla centrale vendiamo posto al 4° piano ed ultimo (senza ascensore), appartamento di mq 76 termoa autonomo (caldaia nuova), luminosissimo composto da ingresso, cucina mq15, bagno, sala mq 20, 2 camere da letto. Rifornitissimo-facciata immobile appena rifatta euro 65.000- no amministrazione.

Indirizzo e mappa



via vittorio veneto 91, Busalla

[Risparmia sul trasloco](#)

Richiedi maggiori informazioni



Cosmos S.R.L.
Via Vittorio Veneto 138 - Busalla (GE)

Mostra Telefono

Mostra Telefono

Mostra Cellulare

Invia un messaggio all'agenzia

Nuova ricerca per annunci simili [apri](#)

Richiedi maggiori informazioni

Associato **FIAP**



Cosmos S.R.L.
Via Vittorio Veneto 138
Busalla (GE)

Mostra Telefono

Mostra Telefono

Mostra Cellulare

www.cosmosimmobiliare.it

[vai al sito](#)

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

☐ Mi interessa vendere la mia casa

☐ Mi interessa un mutuo

☐ Ho letto e accetto l'informatica su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))

INVIA

Artigiani-Online.it
...il tuo artigiano in un click!

Scopri di più

Idrraulico? Elettricista? Imbianchino?
Confronta gratis i preventivi degli artigiani
Risparmia risparmia fino al 30%

Ricerche correlate

Cerca nel comune di Busalla

Vendesi appartamenti Busalla

Vendita immobili Busalla

Annunci immobiliari Busalla

Agenzie immobiliari Busalla

Cerca in provincia di Genova

Vendita appartamenti provincia Genova

Vendita case provincia Genova

Casa provincia Genova

Prezzi degli immobili



Tappeti Ziegler
25% di sconto

Approfittane!

Spedizione e reso gratuiti
Garanzia di rimborso di 30 giorni



Residenziale Commerciale Nuove Costruzioni Stanze Terreni Aste Vacanze Estero Agenzie

Pubblica GRATIS

◀ Indietro | ▶ Provincia di Genova ▶ Busalla

myimmobiliare Accedi | Registrati |

Appartamento ottimo stato, secondo piano, Busalla ☆ Salva ♥ Mi piace 🗑 Nascondi

m² | più di 5 locali | 1 bagno | € 125.000

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

8+1

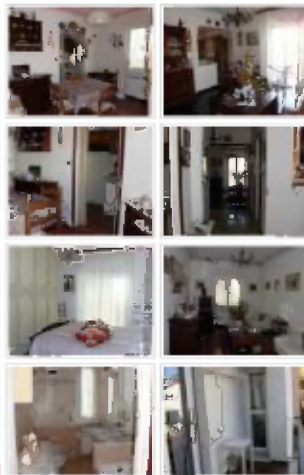


Foto

Video

Stampa

Segnala errori



Indietro

9 di 10

avanti

Dettagli

Riferimento annuncio:	EK-44899316	Data annuncio:	21/07/2014
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Superficie:	90 m²
Libero:	Sì	Locali:	più di 5
Bagni:	1	Riscaldamento:	Centralizzato
Cucina:	Abitabile	Balcone:	Sì
Piano:	2	Totale Piani:	6
Ascensore:	Sì	Box:	no
Giardino:	Nessuno	Stato:	Ottimo/Ristrutturato
Arredamento:	Parzialmente Arredato	Cantina:	Sì
Classe energetica:	169,96 kWh/m² anno	Spese condominiali:	60 € mensili
Classe immobile:	Signorile		

Descrizione

Busalla - Sarissola (vicinanze percorso ginnico e area verde) proponiamo in vendita appartamento posto al secondo piano con ascensore e composto da ampio ingresso, camera matrimoniale con balcone, cameretta, sala, cucina con balcone, angolo cottura, due dispende e bagno. Possibilità di un secondo bagno. L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione con servizi ristrutturati recentemente. Pratico solai posto all'ultimo piano. Spese di amministrazione contenute. c-efte immobiliare tel. 010 96 82 031 - cell. 329 844 09 24

Indirizzo e mappa



Busalla
Località: Sarissola

[Risparmia sul trasloco](#)

Richiedi maggiori informazioni

Nuova ricerca per annunci simili [apri](#)

Richiedi maggiori informazioni



c-efte immobiliare
Via Mandelli 5
Casella (GE)

Mostra Telefono

Mostra Cellulare

www.c-efteimmobiliare.it

[vai al sito](#)

Invia un messaggio all'agenzia

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

☐ Mi interessa vendere la mia casa

☐ Mi interessa un mutuo

☐ Ho letto e accetto l'informativa su privacy e condizioni di utilizzo del servizio ([informativa](#))

INVIA



Artigiani-Online.it
...il tuo artigiano in un click!

Scopri di più

Idraulico? Elettricista? Imbianchino?
Confronta gratis i preventivi degli artigiani!
Risparmia risparmia fino al 30%

Ricerche correlate

Cerca nel comune di Busalla

Appartamenti in vendita Busalla

Casa in vendita Busalla

Annunci immobiliari Busalla

Agenzie immobiliari Busalla

Cerca in provincia di Genova

Vendita appartamenti provincia Genova

Vendita immobili provincia Genova

Cerco casa provincia Genova

Prezzi degli immobili

Quotazioni case Busalla

Prezzi case Busalla

Prezzo metro quadro CAP 16012



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO R

Allegati alla relazione di perizia



**DATI AFFERENTI GLI IMMOBILI DI RIFERIMENTO DELL'INDAGINE
STATISTICA E RELATIVE DIFFERENZE CON QUELLO OGGETTO DI STIMA**

Foglio 3 di 4

AMBITO	Caratteristica	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio	Unità rilevata (n°)								
				1	2	3	4	5	6	7	8	
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	Localizzazione	Migliore	1,20	0,80	1,00	0,80	0,80	0,80	0,90	0,80	1,00	
		Leggermente migliore	1,10									
		Uguale o similare	1,00									
		Leggermente peggiore	0,90									
		Peggior	0,80									
	Contesto condominiale	Migliore	1,20	0,80	0,80	0,90	0,80	0,80	0,80	0,90	1,00	
		Leggermente migliore	1,10									
		Uguale o similare	1,00									
		Leggermente peggiore	0,90									
		Peggior	0,80									
	Tipologia architettonica	Migliore	1,20	0,90	0,80	1,00	0,90	0,90	0,80	0,90	1,00	
		Leggermente migliore	1,10									
		Uguale o similare	1,00									
		Leggermente peggiore	0,90									
		Peggior	0,80									
	Stato manutentivo	Migliore	1,20	0,90	0,90	1,00	0,80	0,90	0,80	0,80	1,00	
		Leggermente migliore	1,10									
		Uguale o similare	1,00									
		Leggermente peggiore	0,90									
		Peggior	0,80									
CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Superficie commerciale	Unità imm. di riferimento		(mq)	90	85	70	80	100	95	76	90
		Differenza con u.i. di stima		(mq)	-57	-62	-77	-67	-47	-52	-71	-57
				(%)	38,8	42,2	52,4	45,6	32,0	35,4	48,3	38,8
		Coeff. riduttivo	- inferiore al 5%	1,00	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
			- compresa tra 5%-10%	0,99								
			- compresa tra 10%-15%	0,97								
			- compresa tra 15%-20%	0,94								
			- compresa tra 20%-25%	0,90								
	- superiore al 25%		0,85									
	Livello di piano	Piano di appartenenza		sigla	I	U	I	I	U	U	U	I
		Differenza con u.i. di stima in funzione della presenza ascens.		si no	no	si	no	no	no	si	no	si
		Coeff. rid.	Ultimo o attico (U)	1,05 0,93	0,98	0,88	0,98	0,98	1,00	0,88	1,00	0,93
			Intermedio (I)	1,00 0,95								
			Primo o rialzato (P)	0,95 1,00								
			Terra (T)	0,90 0,90								
	Orientamento prevalente	Direzione		sigla	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
		Differenza con u.i. di stima		- +								
		Coeff. ridut.	Stessa direzione	1,00 1,00								
			Direzione variata di 45°	0,98 1,02								
			Direzione variata di 90°	0,95 1,05								
Direzione variata di 135°			0,93 1,07									
Qualità dell'affaccio prevalente	Direzione opposta		0,90 1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	
	Migliore	1,20										
	Leggermente migliore	1,10										
	Uguale o similare	1,00										
	Leggermente peggiore	0,90										
Stato manutentivo	Peggior		0,80	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	1,10	1,00	1,10	
	Migliore	1,20										
	Leggermente migliore	1,10										
	Uguale o similare	1,00										
	Leggermente peggiore	0,90										
Qualità delle finiture e degli impianti tecnologici	Peggior		0,80	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Migliore	1,20										
	Leggermente migliore	1,10										
	Uguale o similare	1,00										
	Leggermente peggiore	0,90										
Totale coefficiente di equiparazione			(n°)	0,92	0,92	0,97	0,89	0,92	0,91	0,94	0,98	
			(%)	92	92	97	89	92	91	94	98	



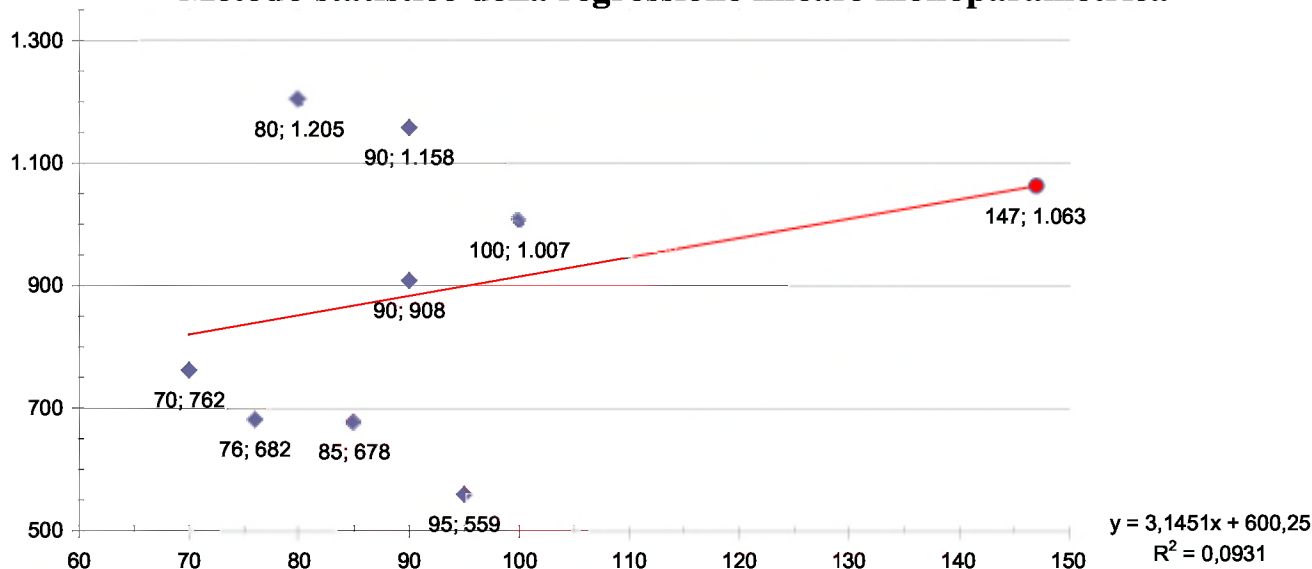
DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO COL METODO STATISTICO

Foglio 4 di 4

Dati campione dell'indagine statistica

Unità rilevata (n°)	Dati relativa all'unità rilevata						Equiparazione all'immobile oggetto della stima	
	Superficie commerciale Sc (m²)	Richiesta di mercato Rm (€)	A dedurre presunto prezzo delle pertinenze (€)	Coeff. di riduzione della richiesta cr (%)	Prezzo reale		Coeff. di equiparazione ce (%)	Più probabile prezzo unitario di mercato Pm (€/m²)
					Totale Pr (€)	Unitario Pru (€/m²)		
1	90	115.000	10.000	15	89.250	992	92	908
2	85	74.000	0	15	62.900	740	92	678
3	70	65.000	0	15	55.250	789	97	762
4	80	128.000	0	15	108.800	1.360	89	1.205
5	100	129.000	0	15	109.650	1.097	92	1.007
6	95	69.000	0	15	58.650	617	91	559
7	76	65.000	0	15	55.250	727	94	682
8	90	125.000	0	15	106.250	1.181	98	1.158
	86	Media aritmetica						870

Metodo statistico della regressione lineare monoparametrica



Risultati attesi

Calcolo dati di base per individuare l'intervallo di variabilità:

- prezzo unitario medio ponderato	=	873 €/m²
- deviazione standard	=	238 €/m²
- prezzo inferiore dell'intervallo di variabilità	=	635 €/m²
- prezzo superiore dell'intervallo di variabilità	=	1.111 €/m²

Calcolo dati di base per individuare la retta di regressione:

- coefficiente angolare "m" (o coefficiente di regressione)	=	3,1451
- intercetta "b"	=	600,3

Stima del più probabile prezzo unitario di mercato con il metodo della regressione lineare monoparametrica:

- superficie commerciale dell'immobile:	=	147 m²
- più probabile prezzo unitario di mercato	=	1.063 €/m²
- attendibilità del risultato finale dell'elaborazione statistica	=	dentro l'intervallo



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO S

Allegati alla relazione di perizia



CONDOMINIO BIRRA - CODICE FISCALE 94116170104
CONSUNTIVO SPESE GESTIONE ORDINARIA 2013 DAL 1 GENNAIO 2013 AL 31 DICEMBRE 2013.



UNITA' IMMOBILIARI	mill.	Generali importo	mill.	Gen.N-O importo	mill.	Gen.S-E importo	mill.	Piazz.SE importo	mill.	Sp.Leg.8 importo	mill.	Sp.Leg.9 importo	Individuali importo	Totale spese	Saldo dare precedenti	Totale versamenti	Saldo Dare Euro
3 Albergo Birra srl	148,820	0,00	148,820	1.171,53	0,000	0,00	0,000	0,00	148,820	30,02	148,820	30,30	85,80	1.317,65	1.280,76	0,00	2.598,41
3L2/1 Devoto L.	20,735	0,00	20,735	163,23	0,000	0,00	0,000	0,00	20,735	4,18	20,735	4,22	85,80	257,43	-46,23	281,77	-70,51
3L2/2 Fabbrica Birra srl	22,093	0,00	22,093	173,92	0,000	0,00	0,000	0,00	22,093	4,46	22,093	4,50	0,00	182,88	191,03	0,00	373,91
3L2/3 Fabbrica Birra srl	18,879	0,00	18,879	148,62	0,000	0,00	0,000	0,00	18,879	3,81	18,879	3,84	0,00	156,27	162,24	0,00	318,51
3M-3N Fabbrica Birra srl	71,948	0,00	71,948	566,39	0,000	0,00	0,000	0,00	71,948	14,51	71,948	14,65	85,80	681,35	619,57	1.400,50	-99,57
3F/1 Chiarolini A.C.	20,823	0,00	20,823	163,92	0,000	0,00	0,000	0,00	20,823	4,20	20,823	4,24	0,00	172,36	445,61	744,35	-126,31
3F/2 Chiarolini A.C.	27,166	0,00	27,166	213,85	0,000	0,00	0,000	0,00	27,166	5,48	27,166	5,53	85,80	310,66	824,65	1.255,65	-120,31
3F/3 Cotonificio Defferrari SpA	23,934	0,00	23,934	188,41	0,000	0,00	0,000	0,00	23,934	4,83	23,934	4,87	6,05	204,16	366,86	748,86	-177,84
3F/4 Oregon Italia srl	17,294	0,00	17,294	136,15	0,000	0,00	0,000	0,00	17,294	3,48	0,000	0,00	131,18	270,81	952,47	0,00	1.223,21
3P Galliano L.	4,638	0,00	4,638	36,51	0,000	0,00	0,000	0,00	4,638	0,93	4,638	0,95	85,80	124,19	-6,48	0,00	117,71
pa 21 Chiarolini A.C.	0,399	0,00	0,399	3,14	0,000	0,00	0,000	0,00	0,399	0,07	0,399	0,08	0,00	3,29	3,42	0,00	6,71
pa 22 Oregon Italia srl	0,399	0,00	0,399	3,14	0,000	0,00	0,000	0,00	0,399	0,07	0,000	0,00	0,00	3,21	4,40	0,00	7,61
pa 23 Fabbrica Birra srl	0,399	0,00	0,399	3,14	0,000	0,00	0,000	0,00	0,399	0,08	0,399	0,08	0,00	3,30	3,42	0,00	6,72
pa 24 Fabbrica Birra srl	0,399	0,00	0,399	3,14	0,000	0,00	0,000	0,00	0,399	0,08	0,399	0,08	0,00	3,30	3,42	0,00	6,72
pa 25 Fabbrica Birra srl	0,399	0,00	0,399	3,14	0,000	0,00	0,000	0,00	0,399	0,08	0,399	0,08	0,00	3,30	3,42	0,00	6,72
pa 26 Fabbrica Birra srl	0,399	0,00	0,399	3,14	0,000	0,00	0,000	0,00	0,399	0,08	0,399	0,08	0,00	3,30	3,42	0,00	6,72
Subtotale per Piazzale N-O	378,724	0,00	378,724	2.981,37	0,000	0,00	0,000	0,00	378,724	76,36	361,031	73,50	566,23	3.697,46	4.811,96	4.431,13	4.078,31
SZ Cotonificio Defferrari SpA	7,535	0,00	0,000	0,00	7,535	59,32	13,903	55,65	7,535	1,52	7,535	1,53	0,00	118,02	-27,06	115,94	-24,91
SZ1 Cotonificio Defferrari SpA	12,429	0,00	0,000	0,00	12,429	97,84	22,934	91,80	12,429	2,51	12,429	2,53	0,00	194,68	-44,46	191,54	-41,31
2 Fortunato M.	13,644	0,00	0,000	0,00	13,644	107,41	25,175	100,76	13,644	2,75	13,644	2,78	0,00	213,70	-49,01	209,99	-45,31
2a Mazzone F.	14,344	0,00	0,000	0,00	14,344	112,92	26,467	105,93	14,344	2,89	14,344	2,92	89,43	314,09	903,43	0,00	1.217,51
4 Savaia/Trevisan	13,801	0,00	0,000	0,00	13,801	108,64	25,464	101,91	13,801	2,78	13,801	2,81	89,43	305,57	1.316,56	0,00	1.622,11
4a Todaro G.	14,505	0,00	0,000	0,00	14,505	114,19	26,764	107,12	14,505	2,93	14,505	2,95	0,00	227,19	-337,97	0,00	-110,78
2b Mazzone F.	2,056	0,00	0,000	0,00	2,056	16,19	3,794	15,18	2,056	0,41	2,056	0,42	0,00	32,20	116,95	0,00	149,15
SS Edilquattro snc	51,046	0,00	0,000	0,00	51,046	401,84	94,187	376,97	51,046	10,30	51,046	10,39	85,80	885,30	-183,12	785,88	-83,71
ST Lagorio D.	12,884	0,00	0,000	0,00	12,884	101,42	23,773	95,15	12,884	2,60	12,884	2,62	0,00	201,79	-45,97	199,03	-43,21
SU Casali G./Lumello F.	7,808	0,00	0,000	0,00	7,808	61,47	14,406	57,66	7,808	1,58	7,808	1,59	3,63	125,93	167,93	315,93	-22,01
SU1 Casali G./Lumello F.	7,515	0,00	0,000	0,00	7,515	59,16	13,866	55,50	7,515	1,52	7,515	1,53	85,80	203,51	190,54	333,54	60,51
SV Pertica D.	13,753	0,00	0,000	0,00	13,753	108,27	25,377	101,57	13,753	2,77	13,753	2,80	6,65	222,06	-49,75	211,25	-38,94
SV1 Cotonificio Defferrari SpA	14,751	0,00	0,000	0,00	14,751	116,12	27,218	108,93	14,751	2,98	14,751	3,00	0,00	231,03	-52,83	227,17	-48,91
SV2 Oberti P.	6,378	0,00	0,000	0,00	6,378	50,21	11,768	47,10	6,378	1,29	6,378	1,30	0,00	99,90	-23,33	97,67	-21,11
S-5A Scrivia Trasporti	89,303	0,00	0,000	0,00	89,303	703,01	164,775	659,48	89,303	18,02	89,303	18,18	85,80	1.484,49	2.696,82	1.470,00	2.711,31
SB-5C Garré Servizi Srl	87,605	0,00	0,000	0,00	87,605	689,64	161,644	646,95	87,605	17,67	87,605	17,84	0,00	1.372,10	-313,86	1.350,14	-291,91
SF Miosotis sas	84,662	0,00	0,000	0,00	84,662	666,47	7,811	31,26	84,662	17,08	84,662	17,24	0,00	732,05	4.289,19	5.599,19	-577,91
SD Scuro M.	24,344	0,00	0,000	0,00	24,344	191,64	44,919	179,78	24,344	4,91	24,344	4,96	0,00	381,29	-86,78	375,22	-80,71
SE Schincaglia M.A.	24,684	0,00	0,000	0,00	24,684	194,32	45,546	182,29	24,684	4,98	24,684	5,03	0,00	386,62	-74,13	394,87	-82,31
SG/1 CI.PA.	14,914	0,00	0,000	0,00	14,914	117,41	27,519	110,14	14,914	3,01	14,914	3,04	85,80	319,40	594,01	877,01	36,41
SG/2 CI.PA.	22,647	0,00	0,000	0,00	22,647	178,28	41,788	167,25	22,647	4,57	22,647	4,61	0,00	354,71	214,91	644,91	-75,21
SH Pinna A.	6,138	0,00	0,000	0,00	6,138	48,32	11,325	45,33	6,138	1,24	6,138	1,25	24,80	120,94	152,41	0,00	273,31



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO T

Allegati alla relazione di perizia





Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: SAVIGNONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-FONDOVALLE-FRAZIONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	970	1350	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	820	1150	L	3,6	4,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	920	L	3	4,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	470	700	L	2	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2250	L	3,9	5,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: SAVIGNONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-FONDOVALLE-FRAZIONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	730	1100	L	3,4	4,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO U

Allegati alla relazione di perizia



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 69801

Rilasciato il 19-11-2014

Scadenza il 19-11-2024

Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: STRADA PROVINCIALE CIV. 3 F INT. 4 LOCALITA BIRRA

Proprietà: OREGON ITALIA S.R.L.

Anno di costruzione: 1940

Zona Climatica: E

Superficie utile A_u [m^2]: 97.75

Volume lordo V [m^3]: 478.24

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.58

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Savignone

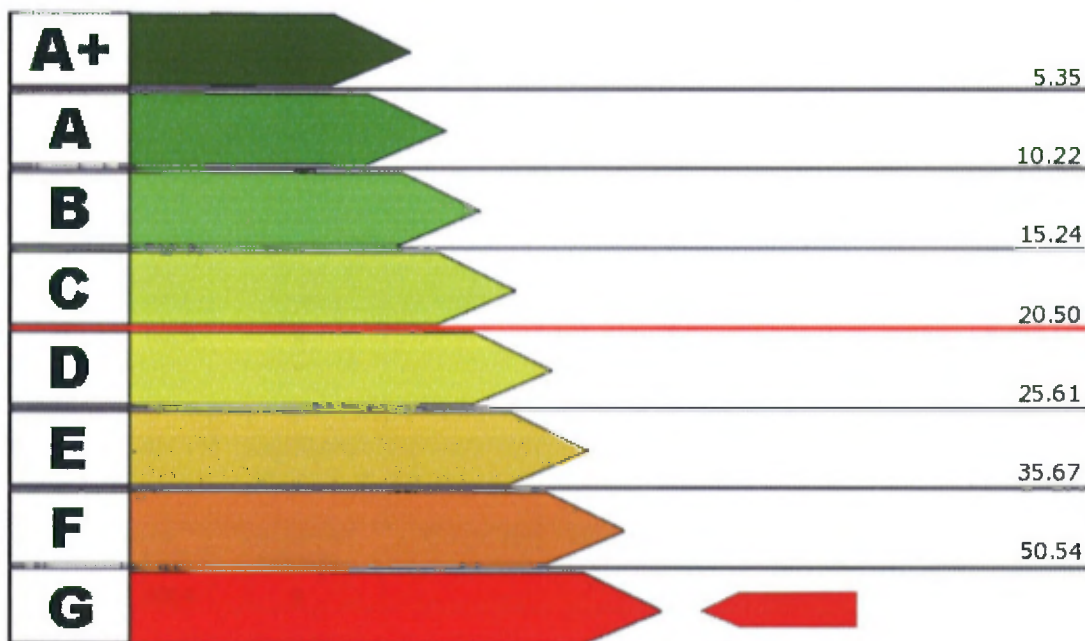
Mappale: 67

Sezione:

Foglio: 5

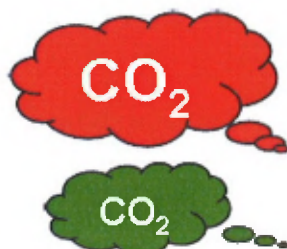
Sub: 16

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 68.63 kWh/ m^3 anno
Valore Raggiungibile: 60.75 kWh/ m^3 anno

Benefici Ambientali



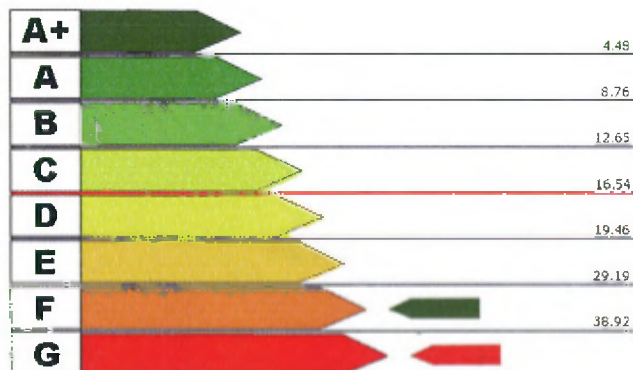
Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio allo stato attuale: 7.36 t/anno

Potenziale di riduzione CO_2 ottenibile con interventi migliorativi: 6.51 t/anno

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 69801

Prestazione energetiche parziali

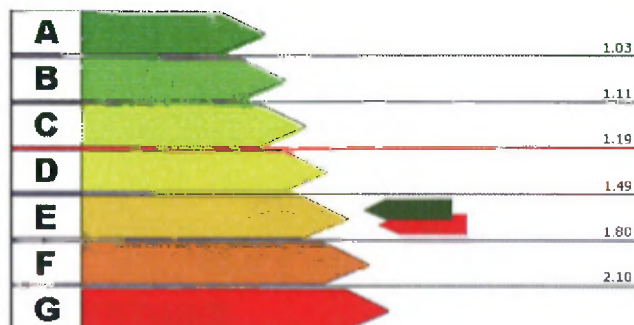
Involucro



Valore attuale: 40.41 kWh/m³anno

Valore raggiungibile: 34.37 kWh/m³anno

Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 1.66

Valore raggiungibile: 1.72

Produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 1.58 kWh/m³anno

Valore raggiungibile: 1.58 kWh/m³anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	[kWh/m³anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
SOSTITUZIONE SERRAMENTI	8	4200	15
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	[kWh/m³anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
NON SI PREVEDONO INTERVENTI			
ENERGIE RINNOVABILI	[kWh/m³anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
NON SI PREVEDONO INSTALLAZIONI			
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	[kWh/m³anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
SOSTITUZIONE SERRAMENTI	8	4200	15

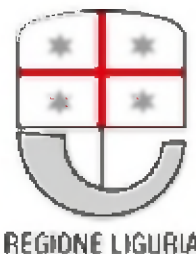
Firma, timbro e numero del certificatore:



N°1612

Manuello De

Certificazione Energetica degli Edifici



Dettaglio di pagamento via web

Numero certificatore:	1612
Nominativo certificatore:	GOTTA MARCELLO
Anno:	2014
Numero certificato:	69801
Codice ordine:	000000138832
Codice autorizzazione circuito:	666747
Importo totale:	20 €
Data del pagamento:	28/11/2014 19.27



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO
(ART 47 D.P.R. N° 445/2000)

OGGETTO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA N°. 69801 DEL 19/11/2014;
IMMOBILE SITO IN SAVIGNONE (GE), STRADA PROVINCIALE 73 CIVICO 3F
INT 4 LOCALITÀ BIRRA;

IO SOTTOSCRITTO GOTTA MARCELLO NATO A TORINO IL 21 LUGLIO 1959 ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA AL NUMERO 7345 CON STUDIO IN GENOVA PIAZZA PALERMO 5 CERTIFICATORE ENERGETICO DELLA REGIONE LIGURIA ISCRITTO ALL'ELENCO REGIONALE AL NUMERO 6112, IN RELAZIONE ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI ALL'OGGETTO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 4, COMMA 1, LETTERA C), DEL DECRETO LEGISLATIVO 19 AGOSTO 2005, N. 192" DPR 75/2013 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI LEGGE

D I C H I A R O

L'ASSENZA DI CONFLITTO DI INTERESSI, ATTRAVERSO IL NON COINVOLGIMENTO DIRETTO O INDIRETTO NEL PROCESSO DI PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE/UNITÀ IMMOBILIARE DA CERTIFICARE O CON I PRODUTTORI DEI MATERIALI E DEI COMPONENTI IN ESSO INCORPORATI NONCHÉ RISPETTO AI VANTAGGI CHE POSSANO DERIVARNE AL RICHIEDENTE, CHE IN OGNI CASO NON È NE' IL CONIUGE NE' UN PARENTE FINO AL QUARTO GRADO;

GENOVA, LI 01 DICEMBRE 2014

IN FEDE








Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO V

Allegati alla relazione di perizia







Dott. Ing. A. CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel . e fax. - 010.570.5501 * e-mail casamaxima@libero.it

ALLEGATO Z

Allegati alla relazione di perizia























