

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 20/2025
XXXXXXXXXX (CF 0XXXXXXXXXX)

LOTTO 1

Beni per la quota di 1/1:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(GE)
Sez. BOR Foglio 69, part. 136, sub 4, cat. D/1

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato Dott.ssa Paola Elefante

Curatore Dr. Enrico Bossa
Dottore Commercialista

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
c.f.RDAGRG872B201470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,
email: ariaudo@geostudiost.com
giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 31/01/2026



LOTTO 1

INTRODUZIONE

Premessa:

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, Consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo iscritto in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano (CN), Via Trento n. 48 (tel. 0172 – 740831), a seguito dell'incarico ricevuto previo visto agli atti in data 01.08.2025, dal Giudice Delegato (Dott.ssa Paola ELEFANTE), è stato autorizzato alla stima dei beni della procedura di Liquidazione Giudiziale N. 20/2025 XXXXXXXXXXXX.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluoghi agli immobili in data 07/11/2025, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 - 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Caratteristiche descrittive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:



Proprietà per la quota di 1/1 di un complesso artigianale/industriale composto da vetusto capannone, ampie tettoie chiuse ed una palazzina uffici distribuita su due piani fuori terra con annessa area esterna privata.

Le U.I. sono situate in zona periferica del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(GE), più precisamente in Via Borzoli 196 R.

Particelle corrispondenti a catasto terreni desunti da visura storica del mappale 136 sub 4:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(GE):
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - Foglio 69, part. 136, di 35 are 30 ca (3.530 mq)
 - Foglio 69, part. 137, di 34 are 50 ca (3.450 mq)
 - Foglio 69, part. 138, di 7 are 40 ca (740 mq)
 - Foglio 69, part. 139, di 62 ca (62 mq)
 - Foglio 69, part. 140, di 4 are 30 ca (430 mq)
 - Foglio 69, part. 141, di 3 are 70 ca (370 mq)
 - Foglio 69, part. 142, di 35 ca (35 mq)
 - Foglio 69, part. 143, di 35 ca (35 mq)
 - Foglio 69, part. 144, di 64 ca (64 mq)
 - Foglio 69, part. 145, di 62 are 80 ca (6.280 mq)
 - Foglio 69, part. 146, di 12 are 20 ca (1.220 mq)
 - Foglio 69, part. 147, di 4 are 30 ca (430 mq)

Identificato a catasto fabbricati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(GE):

Sez. BOR Foglio 69, part. 136, sub 4, Z.C 2, cat. D/1, R.C. 18.953,97 €, Via Borzoli n. 196 R, piano T-1. (VARIAZIONE del 03/02/1987 Pratica n. 59381 in atti dal 24/08/2000 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 3384.1/1987)

Intestazione:

1. XXXXXXXXXXXX (CF 0XXXXXXXXX) Diritto di: Proprietà per 1/1

Nb: da atto di vendita del 12/04/1995 rep 21969 notaio Luigi Cambri si desume che la consistenza immobiliare oggetto di acquisto era identificata come segue:

NCEU XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXRivarolo in forza della planimetria per frazionamento e ampliamento presentata in data 3/2/87 al n. 3384, lotto D : partita 3015 sezione BOR, Fg 69 mappale 136 Via Borzoli 196 D piano T-1. Precedentemente l'unità immobiliare in esame era censita al NCEU del Comune di Genova Rivarolo, unitamente a maggiore consistenza: partita 3015, Sez BOR. FG 69 mapp. 136-137-138-139-140-141-142-143.

Georeferenziazione immobili:

Latitudine: 44.43731913625689

Longitudine: 8.884377479553224

Classe sismica:

zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica D, Gradi-giorno 1435

Attestato di prestazione energetica:

in corso di definizione

Nel dettaglio:

Lotto costituito principalmente da un capannone realizzato negli anni '50 con struttura in muratura e tetto a volta, al quale è collegata un'ampia area coperta con struttura metallica e lamiera ed utilizzata a deposito. Il lotto comprende inoltre una palazzina uso uffici distribuita su due piani fuori terra ed una area esterna privata; il tutto accessibile direttamente dalla Via Borzoli.

Il fabbricato a destinazione terziaria presenta struttura in muratura e C.A., copertura in struttura lignea e tegole, serramenti in alluminio doppio vetro e pavimenti galleggianti.

La porzione a destinazione artigianale/industriale è così composta e suddivisa: capannone realizzato negli anni '50 con struttura in muratura e tetto a volta con all'interno uffici, spogliatoi e wc; al cui è collegata un'ampia area coperta con struttura metallica e copertura in lamiera, chiusa da murature ed utilizzata a magazzino. Tale porzione presenta inoltre delle suddivisioni interne con murature in blocchetti cls.

La palazzina uffici invece è così composta:

- Al piano terra, accessibile da area esterna privata, ingresso in corridoio comune, n. 4 uffici, n. 3 servizi igienici, scala conducente al piano primo e ampio porticato utilizzato a parcheggio coperto;
- Al piano primo, accessibile da scala interna o da terrazzo esterno, ampio locale unico a destinazione ufficio in cui sono presenti dei divisori interni, ampio terrazzo soprastante il portico di cui sopra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona

Genova è il capoluogo della Regione Liguria e uno dei principali centri urbani del Nord-Ovest italiano. Via Borzoli è ubicata nel Municipio VI Medio Ponente, in un'area urbana consolidata, caratterizzata da un mix di residenze, attività commerciali e insediamenti produttivi. La zona risulta ben integrata nel tessuto cittadino e servita dalle principali infrastrutture urbane.

Servizi presenti nella zona

Nel raggio di poche centinaia di metri sono disponibili i principali servizi alla persona e alla collettività, tra cui esercizi commerciali di vicinato, supermercati, farmacie, istituti di credito, bar e ristoranti. Sono presenti strutture scolastiche di vario grado (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado), uffici pubblici decentrati, ambulatori medici e servizi sanitari di base. L'area risulta inoltre servita da impianti sportivi, palestre e spazi ricreativi. I principali presidi ospedalieri cittadini (tra cui l'Ospedale Villa Scassi di Sampierdarena) sono raggiungibili in tempi contenuti.

Caratteristiche del contesto limitrofo

Via Borzoli si sviluppa in un contesto prevalentemente urbano, con edifici residenziali pluripiano, fabbricati a uso misto (residenziale/commerciale) e la presenza di attività artigianali e produttive, soprattutto lungo l'asse viario principale.

La zona rappresenta un importante collegamento tra i quartieri di Sestri Ponente e Borzoli, risultando funzionale sia dal punto di vista residenziale sia logistico. L'edificio risulta di tipologia eterogenea, con fabbricati di diversa epoca costruttiva.

Collegamenti e trasporti pubblici

- Fermate autobus AMT: presenti lungo Via Borzoli e nelle immediate vicinanze
- Stazione ferroviaria più vicina: Genova Sestri Ponente / Genova Cornigliano (raggiungibili in pochi km)
- Collegamenti stradali: rapido accesso alla viabilità urbana principale e alle direttrici verso il centro città
- Accesso autostradale: caselli di Genova Aeroporto e Genova Cornigliano a breve distanza

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il complesso risultava occupato nel seguente modo:

- Una porzione del fabbricato artigianale di mq 460 oltre a 70 mq circa di spazio esterno, posizionata nel lato più ad ovest ed a ridosso del vico Intermedio, risulta occupata dalla società XXXXXXXXXXXX Spa, il tutto come da contratto di locazione fornito e stipulato in data 07/02/2022.
- Tutta la palazzina uffici e tutta la restante parte del complesso, al netto delle porzioni di cui sopra, è libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso:

Trascritta a Genova ai n. reg. generale: 36864; reg. particolare: 24533 del 13/12/2001

Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio del 30.11.2001 rep. n. 5043 Rogante Viglino Paolo

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova (GE) CF 00856930102

relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto Contro: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. 0XXXXXXXXXX

relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Genova	BOR	F	69	136	-	I-OPIFICIO	-	Via Borzoli 196

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA SOCIETA "ALPITEL S.P.A.", COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA DI ASSERVIRE CON VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA DI PARCHEGGIO DI PERTINENZA FACENTE PARTE DELL'UNITA IMMOBILIARE IN PREMESSA DESCRITTA SITA IN GENOVA, VIA BORZOLI NUMERO 143 B NERO E 196R CENSITA AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO IN FORZA DELLA PLANIMETRIA PER

FRAZIONAMENTO A AMPLIAMENTO PRESENTATA IN DATA 3/2/1987 AL NUMERO 3384 LOTTO 'D' PARTITA 3015 - SEZ. BOG. FOGLIO 69 MAPPALE 136, VIA BORZOLI 196, LOTTO D. P. T-1 A CONFINI: PROPRIETA MEDICINA SUSANNA, PASSO CARRABILE AL CIVICO 3 DI VIA FEGINO, PROPRIETA GUALCO LAURA, PROPRIETA SQUILACI S.N.C., VIA BORZOLI, VICO INTERMEDIO; AREA DI PARCHEGGIO DI METRI QUADRATI 72,75 (SETTANTADUE VIRGOLA SETTANTACINQUE) COME MEGLIO EVIDENZIATA CON TRATTEGGIO ORIZZONTALE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "A" PER UNA QUANTITA PARI AL 35% (TRENTACINQUE PER CENTO) DELLA NUOVA SUPERFICIE DI AMPLIAMENTO AI SENSI DI QUANTO PREVISTO DALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL SUDETTO P.U.C.

Nota catastale

Relativamente all'unità negoziale 1, la cui identificazione catastale deriva dalla Nota di Trascrizione, si segnala variazione catastale per frazionamento ed ampliamento presentata in data 03/02/1987 al n.3384, lotto D.

Si precisa ulteriore variazione in data 03/02/1987 Pratica n. 59381 per ATTRIBUZIONE RENDITA, (n. 3384.1/1987), la quale sancisce l'attuale identificazione catastale Foglio 69 Mappale 136 Subalterno 4.

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura della procedura

4.2.1 - Iscrizioni pregiudizievoli (da cancellare):

1) Iscritta a Genova ai n. reg. generale: 8523; reg. particolare:1457 del 17.03.2017

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria
rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma (RM) c.f. XXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
Soggetto contro: XXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. 0XXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1
Importo totale: 6.000.000,00 Euro
Importo capitale: 3.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Genova	BOR	F	69	136	4	D/1	-	Via Borzoli 196R

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2017 Servizio di P.I. di GENOVA

Registro particolare n. 1821 Registro generale n. 12786

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

2) Iscritta a Genova ai n. reg. generale: 8523; reg. particolare:1458 del 17.03.2017

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria
rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
Soggetto contro: XXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. 0XXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1
Importo totale: 6.000.000,00 Euro
Importo capitale: 3.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Genova	BOR	F	69	136	4	D/1	-	Via Borzoli 196R

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2017 Servizio di P.I. di GENOVA

Registro particolare n. 1822 Registro generale n. 12787

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

3) Iscritta a Genova ai n. reg. generale: 8523; reg. particolare:1459 del 17.03.2017

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria
rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma (RM) c.f.
XXXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
Soggetto contro: XXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. 0XXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1
Importo totale: 2.000.000,00 Euro

Importo capitale: 1.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Genova	BOR	F	69	136	4	D/1	-	Via Borzoli 196R

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2017 Servizio di P.I. di GENOVA

Registro particolare n. 1823 Registro generale n. 12788

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

4) Iscritta a Genova ai n. reg. generale: 8523; reg. particolare: 1460 del 17.03.2017

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria

rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXcon sede a Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXXcon sede a Nucetto (CN) c.f. 0XXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 2.000.000,00 Euro

Importo capitale: 1.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Genova	BOR	F	69	136	4	D/1	-	Via Borzoli 196R

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2017 Servizio di P.I. di GENOVA

Registro particolare n. 1824 Registro generale n. 12789

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

4.2.2 Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

Trascritta a Genova ai n. reg. generale: 29643; reg. particolare: 23477 del 19/08/2025

Atto Giudiziario Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Cuneo del 29.07.2025
rep. n. 40/2025

Soggetto Favore : MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL
PATRIMONIO DI XXXXXXXXXXXXXCF 0XXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: XXXXXXXXXXXXXcon sede a Nucetto (CN) c.f. 0XXXXXXXXXX relativamente alla U.N.
n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Genova	BOR	F	69	136	4	D/1	-	Via Borzoli 196

Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GR
AVA SU TUTTE LE PERTINENZE E LE ACCESSIONI, ENTI COMUNI, AREE URBANE. SI
RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART 146 DEL DPR 30. 5.2022 N
115 COME INDICATO IN SENTENZA DI LIQUIDAZIONE N 40/2025 DEL 2 9/7/25

4.2.3. Altre trascrizioni:**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna****4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia visionata e recuperata nell'archivio comunale, meglio descritte nel capitolo 7 che segue, il sottoscritto ha rilevato alcune irregolarità edilizie regolarizzabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e/o ripristino stato dei luoghi; nel dettaglio:

- Rispetto a quanto rappresentato e concesso con Concessione Edilizia n. 22 del 15/01/2002 e successive varianti, il complesso risulta pressoché conforme ad eccezione di alcune difformità interne presenti nei locali a piano terra e primo della palazzina uffici e nella parte artigianale.

Si segnala però che dalla documentazione edilizia reperita in comune risultino mancanti alcuni passaggi riferiti ad opere quali lo spostamento della ex-tettoia collegata alla palazzina uffici e alla chiusura esterna con muratura delle tettoie artigianali collegate al capannone storico, inoltre si precisa che non fosse del tutto chiaro quali opere venivano effettivamente condonate con l'Istanza di Condonò Edilizio n. C/18510 del 16/07/1986, ma che all'interno del rilascio della Concessione in Sanatoria n. 32193 del 19/07/2001 inerente l'istanza di condono edilizio n. C/18510 del 16-07-1986 si faceva riferimento diretto a quanto accatastato come da planimetrie vidimate dal comune. Resta comunque inteso che l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune, ovvero la Concessione Edilizia n. 22 del 15/01/2002, veniva assentito a seguito di dichiarazione in cui la proprietà indicava la presenza del condono e che tutti gli oneri erano stati versati.

Oneri professionali stimati (pratica edilizia e relativo rilievo accurato):	€ 25.000,00
Oneri regolarizzazione totali stimati: (spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	€ 5.000,00

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine espresse, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Catasto Terreni:

Non vi è corrispondenza tra catasto terreni e fabbricati in quanto l'intero complesso ricade su più particelle al C.T., inoltre parte delle tettoie chiuse non sono rappresentate in mappa e la palazzina uffici è rappresentata erroneamente. Necessario Tipo Mappale di aggiornamento.

Oneri catastali totali stimati:
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

€ 5.000,00

Catasto Fabbricati:

Alla luce delle considerazioni di cui al punto 4.3.1, ad avvenuta regolarizzazione della parte edilizia sarà necessario predisporre una variazione catastale docfa per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi anche in considerazione del fatto che l'ultima planimetria agli atti risulta essere datata 03/01/1987.

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale:
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

€ 8.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Si precisa che all'interno della Scrittura Privata Autenticata del 12.04.1995 rep. n. 21969-707 Rogante Cambri Luigi viene citato il regolamento di condominio allegato alla lettera "D" all'atto a rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 24 giugno 1987, registrato a Genova il 13 luglio 1987 al n. 2934, ivi trascritto il 13 luglio 1987 al n. 14754 reg. part.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Trascritta a Genova ai n. reg. generale: 12215; reg. particolare: 8304 del 18/05/1995

Atto Giudiziario Scrittura Privata Autenticata del 12.04.1995 rep. n. 21969-707 Rogante Cambri Luigi

Soggetto Favore : XXXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. 0XXXXXXXXXX
relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bari (BA) c.f. XXXXXXXXXX
relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Genova	U	sch.3384/D/87		I			

Sezione D - Ulteriori informazioni

**DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa),
OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE**

L'unità immobiliare descritta al Quadro B risulta così identificata al
N.C.E.U. di Genova Rivarolo, in forza della planimetria per frazionamento
e ampliamento presentata in data 3/2/1987 al n. 3384, lotto "D":

- Partita 3015 - SEZ. BOR - Foglio 69

- mapp. 136 - via Borzoli 196 LOTTO D - P.T.-1.

Confini: proprietà Medicina Susanna, passo carrabile al civico 3 di via
Fegino, proprietà Gualco Laura, proprietà Squillaci s.n.c., via Borzoli,
vico Intermedio.

Nota catastale

Relativamente all'unità negoziale 1, la cui identificazione catastale deriva dalla Nota di Trascrizione,
si precisa come a miglior chiarimento del perimetro immobiliare sia necessario prendere visione del
Quadro D sopra riportato, che deriva dalla Planimetria per frazionamento ed ampliamento presentata
in data 03/02/1987 al n.3384, lotto D.

Si precisa ulteriore variazione in data 03/02/1987 Pratica n. 59381 per ATTRIBUZIONE RENDITA,
(n. 3384.1/1987), la quale sancisce l'attuale identificazione catastale Foglio 69 Mappale 136
Subalterno 4.

Servitù

La Scrittura Privata di cui sopra riporta la presenza di servitù di passo carrabile a favore dell'unità
immobiliare in oggetto e gravante su strada privata interna del civico tre di Via Fegino, pertanto
l'unità immobiliare ha accesso da detto civico.

6.2 Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bari (BA) c.f. XXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono state rilevate pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

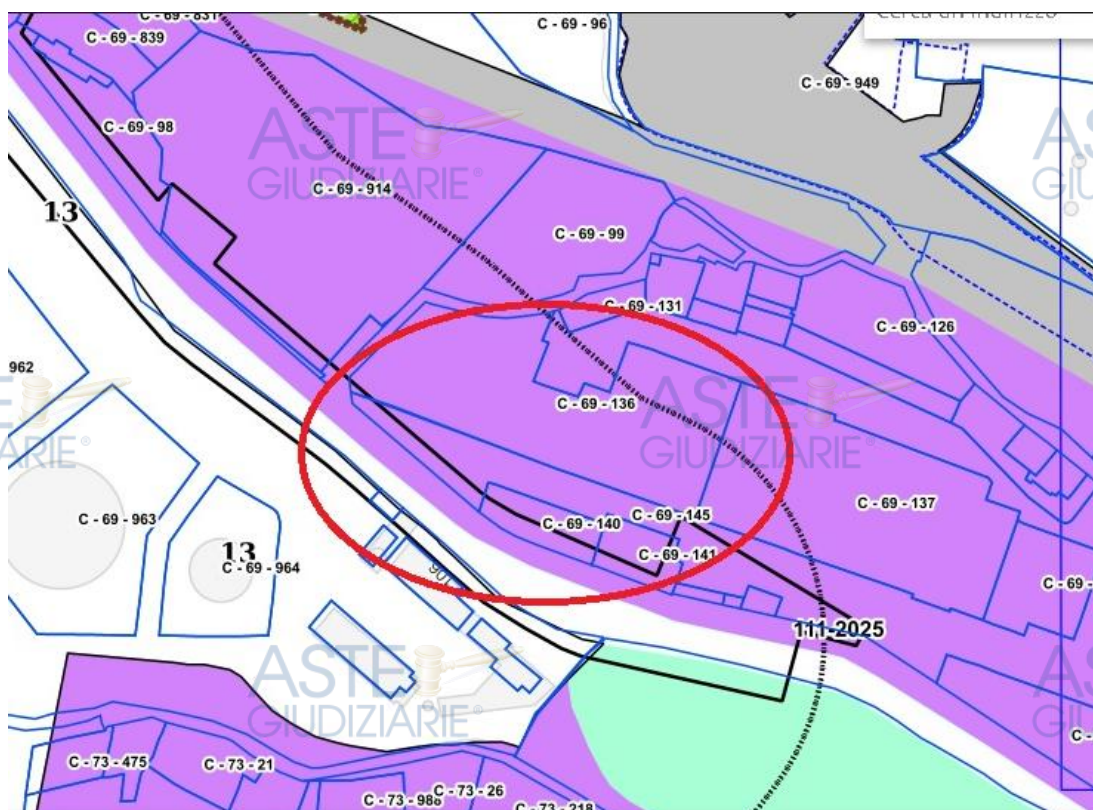
- Concessione precaria n. 1237 del 25/07/1947 intestata a “XXXXXXXXXX” avente oggetto alcune tettoie (pratica edilizia non recuperata);
- Autorizzazione Voltura Concessione Precaria n. 1237 del 25/07/1947 alla soc. “XXXXXXXXXX” con nuova matricola n. 4392 (pratica edilizia non recuperata);
- Istanza di Condonò Edilizio n. C/18510 del 16/07/1986 inerente opere di ampliamento ed intestata alla soc. “XXXXXXXXXX”;
- Comunicazione opere interne ai sensi dell’art. 26 Legge 28/02/1985 n. 2386 del 16/10/1989, inerente la costruzione di tramezze per nuova officina ed intestata alla soc. “XXXXXXXXXX”;
- Autorizzazione parzialmente in sanatoria e concessione parzialmente in sanatoria provv. 64 del 15/02/1993 intestata a “Montanari SPA” ed avente oggetto opere di manutenzione straordinaria e ampliamento (mai ritirata);
- Concessione in Sanatoria n. 32193 del 19/07/2001 inerente l’istanza di condono edilizio n. C/18510 del 16-07-1986 ed intestata alla soc. “XXXXXXXXXX” ora “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”;
- D.I.A. prot. 2723 del 10/05/2001 intestata ad XXXXXXXXXXXXX ed inerente opere di modifica interne ed esterne, verso cortile, di fabbricato ad uso industriale;
- **Atto unilaterale d’obbligo n. 5043 di Repertorio e 2509 di Raccolta del 30/11/2001 Rogante Dottor. Paolo Viglino nel quale la società XXXXXXXXXXXXX si impegna a vincolare una superficie di corte privata, pari al 35% della nuova superficie di ampliamento in progetto, destinata a parcheggio;**
- Concessione Edilizia n. 22 del 15/01/2002 inerente opere per la ristrutturazione con ampliamento superficiale di complesso immobiliare a destinazione produttiva intestata ad XXXXXXXXXXXXX;
- Prima Concessione Edilizia in Variante n. 416 del 17/05/2002;
- Seconda Concessione Edilizia in Variante n. 94 del 16/02/2005;
- Proroga n. 206 del 01/04/2005.

Dichiarazione di conformità impianti:

- Alla dichiarazione di ultimazione lavori depositata in data 28/03/2005 sono presenti i certificati di conformità delle opere eseguite e degli impianti.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Urbanistico Comunale vigente, in vigore dal 3/12/2015, inquadra l'area come segue:



Ambiti Speciali

Categoria: AMBITO SPECIALE

Codice: AMBITO CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE

Note: RIO FEGINO III LOTTO 1? STRALCIO

Numero SP: 111-2025

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 12.86 %

Categoria: RETI INFRASTRUTTURALI

Codice: NODO INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO

Note: FEGINO

Numero SP: 10

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 21.36 %

Categoria: RIR

Codice: FASCIA DI PROTEZIONE -B- STABILIMENTI A RISCHIO RILEVANTE

Note:

Numero SP:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 67.1 %

Categoria: RIR

Codice: FASCIA DI PROTEZIONE -A- STABILIMENTI A RISCHIO RILEVANTE

Note:

Numero SP:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 32.9 %

Ambiti

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AR-PU

Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano

Sistema dei Servizi sis: -

Specifica Servizio:

Numero Distretto:

Numero Settore:

Note:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

VINCOLO AEROPORTUALE

Coni e Conica

Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli

Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: superficie orizzontale interna

Quota Fasce: 47,72 m.s.l.

Quota Massima: 47,72 m.s.l.

Note:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

Vincolo Geomorfologico Aree

Fonte: PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE

Tipologia: ACQUIFERO_SIGNIFICATIVO

Note:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 75,19 %

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREA_SPECIALE_TIPO_B2_RIPORTI_DISC_INATTIVE

Note:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 96,28 %

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREE_INONDABILI

Note:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 96,28 %

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREE_INONDABILI

Note:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 1,19 %

Fonte: PIANO DI BACINO

Tipologia: AREE_INONDABILI

Note:

Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: sotto 1%

9. CONSISTENZE:

Palazzina

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Superficie ponderata
Palazzina	4	Ufficio PT Occupato	sup.lorda reale	233,00	1,00	233,00
Palazzina	4	Ufficio P1	sup.lorda reale	225,00	1,00	225,00
Palazzina	4	Terrazzo P1	sup.lorda reale	135,00	0,35	47,25
Palazzina	4	Portico PT	sup.lorda reale	135,00	0,35	47,25
Sup. lorda reale				728,00		552,50
TOTALE				728,00		552,50

Porzione Artigianale

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Superficie ponderata
Capannone	4	Capannone storico	sup.lorda reale	920,00	1,00	920,00
Capannone	4	Tettoie chiuse	sup.lorda reale	3.850,00	0,70	2.695,00
Capannone	4	Porzione Fastweb	sup.lorda reale	193,00	1,00	193,00
Capannone	4	Piazzale Interno	sup.lorda reale	1.400,00	0,10	140,00
Capannone	4	Piazzale di accesso da strada	sup.lorda reale	421,00	0,10	42,10
Sup. lorda reale				4.963,00		3.808,00
TOTALE				4.963,00		3.808,00

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

- Palazzina uffici:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: struttura in cls/C.A. (non verificabile) condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali: materiale: muratura di laterizio condizioni: discrete.
Solai/copertura: tipologia: laterocemento, copertura con struttura lignea condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serramenti in alluminio, con vetro doppio condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
Manto di copertura: tipologia: a falda, struttura: lignea, condizioni: discreto
Pareti esterne: materiale: tamponamento muratura di laterizio con rivestimenti esterni intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
Pavim. interna: materiale: pavimento galleggiante in tutti gli ambienti condizioni: discrete.
Rivestimento: materiale: piastrelle in ceramica nei servizi igienici, condizioni: buone.

Porte di ingresso: tipologia: serramenti in alluminio, con vetro doppio condizioni: discrete

Impianti

Citofonico: presente

Gas: tipologia: non definibile (assente per tipologia immobile);

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V: condizioni: discrete, conformità: non definibile.

Fognatura: tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.

Antincendio: assente

Telefonico: presente, conformità: non definibile.

Riscaldamento e ACS: tipologia: a gas metano, con caldaia nel piano terra e climatizzatori con macchina frigorifera posta all'esterno, sistema di erogazione tramite radiatori negli ambienti al piano terra condizioni: caldaia non funzionante. conformità: non definibile
tipologia: climatizzazione caldo/freddo nel piano primo e macchina frigorifera posta all'esterno, sistema di erogazione tramite condotto sospeso e bocchette condizioni: funzionante. conformità: non definibile

Ascensore: assente

Antifurto: allarme antintrusione.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive al piano primo a seguito di recenti opere di manutenzione straordinaria interna, con materiali e finiture di buona qualità, mentre invece si presenta in discrete condizioni il piano terra in quanto riporta le medesime finiture dell'epoca costruttiva. Il sopralluogo eseguito non rileva particolari criticità.

- Porzione artigianale:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: struttura in cls e mattoni condizioni: non rilevabile.

Strutture verticali: capannone storico materiale: muratura di laterizio condizioni: mediocri.
tettoie materiale: struttura in C.A. condizioni: discrete.

Solai/copertura: capannone storico tipologia: laterocemento, condizioni: mediocri.
tettoie tipologia: in parte con travetti in C.A. a capanna ed in parte con capriate metalliche, condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serramenti in ferro, con vetro singolo condizioni: mediocri.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio/ferro, condizioni: mediocri.

Manto di copertura: capannone storico tipologia: a botte, struttura: cls/laterizio, copertura in pannelli bitumati condizioni: mediocri
tettoie tipologia: a capanna, struttura: C.A./metallo, copertura in pannelli sandwich condizioni: mediocri

Pareti esterne: materiale: tamponamento muratura di laterizio con rivestimenti esterni intonacati e tinteggiati, condizioni: discrete.

Pavim. interna:

materiale: battuto in cls e piastrelle nei locali uso ufficio/servizi igienici: mediocri.

Rivestimento:

materiale: piastrelle in ceramica nei servizi igienici, condizioni: buone.

Porte di ingresso:

tipologia: metallo condizioni: mediocri.

Impianti

Citofonico:

assente

Gas:

tipologia: non definibile.

Elettrico:

tipologia: a parete, tensione: 220V e superiore: condizioni: mediocri, conformità: non definibile.

Fognatura:

tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.

Idrico:

tipologia: sottotraccia/a parete, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.

Antincendio:

presente

Telefonico:

assente

Riscaldamento e ACS:

tipologia: a gas metano, con caldaia posta all'interno dei servizi igienici e climatizzatore all'interno dell'ufficio, sistema di erogazione tramite radiatori negli ambienti ufficio e servizi igienici condizioni: non in funzione. conformità: non definibile

Ascensore:

assente

Antifurto:

allarme volumetrico.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso la porzione immobiliare si presenta in mediocri condizioni manutentive, con materiali e finiture di media qualità e infiltrazioni. Si segnala inoltre che il capannone storico risulta rialzato di circa 80 cm rispetto al piano della corte esterna per cui poco funzionale alle attuali esigenze lavorative.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al metodo comparativo (o del Mercato), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà.

Il parametro preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

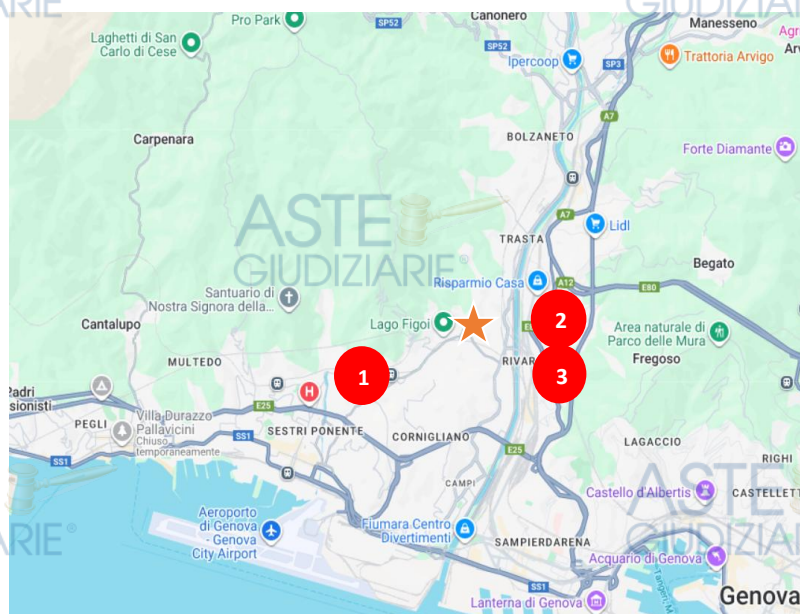
Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, il 50% del terrazzo, 30% dei locali accessori (cantine, archivi, ecc..) non comunicanti e 50% per locali accessori (cantine, archivi, ecc..) comunicanti.

Nel complesso le unità immobiliari in esame, si trovano in condizioni discrete/mediocri, con materiali e finiture risalenti all'epoca costruttiva ad eccezione di alcuni prozioni.

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in zona D32/Periferica/FEGINO AP.B. (V.FERRI-P.ZZA DE CALBOLI) rileva parametri per la destinazione ufficio compresi tra 890/1450 €/mq e parametri per la destinazione capannoni tipici compresi tra 460/760 €/mq.

Da indagini di mercato effettuate nel XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita :

ANALISI DEL MERCATO INDUSTRIALE - 01.2026



	1	2	3
Comune	Genova	Genova	Genova
Posizione	Via Borzoli	Via Faliero Vezzani	Via Vezzani
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Capannone	Capannone	Capannone
Destinazione	Industriale	Industriale	Industriale
Stato manutentivo	Discreto	Mediocre	Discreto
Livello impiantistico	Obsoleto	Obsoleto	Obsoleto
Livello di piano	0	0	0
Area esterna	Sì	Sì	Sì
Superficie commerciale mq	2.900	1.200	1.210
Prezzo richiesto €	590.000,00	690.000,00	590.000,00
Prezzo richiesto €/mq	203,45	575,00	487,60
Ubicazione	0%	0%	0%
Caratteristiche generali/Destinazione	10%	0%	0%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	25%	3%	3%
Dimensioni	3%	5%	5%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	0%	0%	0%
Trattativa	-10%	-10%	-10%
AGGIUSTAMENTO	28%	-2%	-2%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	260,00	564,00	480,00
MEDIA euro/mq	434,67		
che si arrotonda ad Euro	435,00		

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, il taglio dimensionale, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi esterni, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità medio-basso, in quanto se pur l'unità presenta ampie metrature, non può ritenersi del tutto funzionale per l'utilizzo industriale/artigianale in quanto il capannone storico è rialzato rispetto il livello dell'area esterna ed il resto dell'area è composto da ampie tettoie chiuse utilizzabile unicamente come deposito. Inoltre, seppure il complesso presenta un comodo accesso carraio ed area esterna privata, a causa della conformazione di via Borzoli, non è possibile la percorrenza di grandi mezzi di trasporto.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, anche alla luce della crisi di mercato che più di ogni altra cosa ha investito anche il mercato immobiliare, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- LOTTO 1 435,00 €/mq

La valutazione si riferisce alla data del 15/01/2026.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà

Palazzina

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Palazzina	4	Ufficio PT	sup.lorda reale	233,00	1,00	233,00	500,00	116.500,00
Palazzina	4	Ufficio P1	sup.lorda reale	225,00	1,00	225,00	550,00	123.800,00
Palazzina	4	Terrazzo P1	sup.lorda reale	135,00	0,35	47,25	435,00	20.600,00
Palazzina	4	Portico PT	sup.lorda reale	135,00	0,35	47,25	435,00	20.600,00
Sup. lorda reale				728,00		552,50		€ 281.500,00
TOTALE				728,00		552,50		€ 281.500,00

Porzione Artigianale

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Capannone	4	Capannone storico	sup.lorda reale	920,00	1,00	920,00	435,00	400.200,00
Capannone	4	Tettoie chiuse	sup.lorda reale	3.850,00	0,70	2.695,00	435,00	1.172.300,00
Capannone	4	Porzione Fastweb	sup.lorda reale	193,00	1,00	193,00	435,00	84.000,00
Capannone	4	Piazzale Interno	sup.lorda reale	1.400,00	0,10	140,00	435,00	60.900,00
Capannone	4	Piazzale di accesso da strada	sup.lorda reale	421,00	0,10	42,10	435,00	18.300,00
Sup. lorda reale				4.963,00		3.808,00		€ 1.656.500,00
TOTALE				4.963,00		3.808,00		€ 1.656.500,00
TOTALE GENERALE								€ 1.938.000,00

costi ipotecari	€	-
regolarizzazione catastale	€	13.000,00
regolarizzazione edilizia	€	30.000,00
dep. Procedura -15%	€	290.700,00
Valore a corpo	€	1.604.300,00
Base d'Asta arrotondato	€	1.600.000,00

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese condominiali inavase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- Stante l'impossibilità di vendere la palazzina uffici separatamente al complesso, viene attribuito il medesimo parametro a suddette superfici, opportunamente corretto in base allo stato manutentivo.
- Al fine di regolarizzare le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla disamina dei documenti edilizio/catastali in atti, si è decurtata la somma di 43.000 euro;

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 31/01/2026 è:

- **Euro 1.600.000,00 (un milione seicentomila euro,00)**

suddiviso come segue:

Palazzina

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	TOT. ARROT. EURO
Palazzina	4	Ufficio PT	sup.lorda reale	233,00	
Palazzina	4	Ufficio P1	sup.lorda reale	225,00	
Palazzina	4	Terrazzo P1	sup.lorda reale	135,00	
Palazzina	4	Portico PT	sup.lorda reale	135,00	
Sup. lorda reale				728,00	
TOTALE				728,00	232.500,00

Porzione Artigianale

Corpo	Sub.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	TOT. ARROT. EURO
Capannone	4	Capannone storico	sup.lorda reale	920,00	
Capannone	4	Tettoie chiuse	sup.lorda reale	3.850,00	
Capannone	4	Porzione Fastweb	sup.lorda reale	193,00	
Capannone	4	Piazzale Interno	sup.lorda reale	1.400,00	
Capannone	4	Piazzale di accesso da strada	sup.lorda reale	421,00	
Sup. lorda reale				4.963,00	
TOTALE				4.963,00	1.367.500,00
TOTALE GENERALE					1.600.000,00

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, (ad eccezione della parte di fabbricato affitta a XXXXXXXXXX) assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Sui terreni in esame non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagini di carattere ambientale.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - scheda catastale
- 6 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie
- 7- contratto di locazione

Distinti saluti

Savigliano li 31/01/2026

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

