

STUDIO GEOM. CUNEO AGOSTINO

Via Pezzonasca n. 17 - 16047 - MOCONESI (GE)

P.IVA 01281030997 - Tel. 0185/933060- e-mail studiocuneoagostino@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

Io sottoscritto Cuneo Geom. Agostino, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al N. 1981, con studio in Moconesi, Via Pezzonasca n. 17, per incarico ricevuto dal sig. Sebastiano dott.

Rezzano nella sua qualità di curatore della liquidazione giudiziale

████████████████████ e del socio illimitatamente responsabile

████████████████████, mi sono recato in località Tarsogno Via Senato civ. 40 del Comune di Tomolo.

In detta località, in Comune di Tomolo, i Signori sono proprietari per l'intero di una porzione di fabbricato disposto su tre livelli identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del comune di Tomolo al Foglio 72 Mappale 16.

L'intenzione del sig. Sebastiano dott. Rezzano è quella di conoscere l'attuale valore di mercato della quota pari ad $\frac{1}{4}$ del suddetto immobile

BENEINCOMUNEDITORNOLO

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tomolo, in capo a:

████████████████████ nata a Rapallo il ██████████, cod.fisc.

████████████████████, Proprietà $\frac{1}{4}$;

████████████████████ nata a Rapallo il ██████████, cod.fisc.

████████████████████, Proprietà $\frac{1}{4}$; ██████████ nata a Rapallo il

████████████████████, cod.fisc. ██████████, Proprietà $\frac{1}{4}$;

████████████████████ nato a Rapallo il ██████████, cod.fisc.

████████████████████, Proprietà $\frac{1}{4}$; come:

Foglio 72, Mappale 684, Via Senato n. 40 Piano SI - T - 1, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 6 vani, superficie catastale mq 130 totale escluse aree esterne mq 124 rendita catastale € 260.29; (Vedi estratto di mappa all.to A, visura catastale all.to B e planimetria catastale all.to C).

SITUAZIONE IPOTECARIA

PROVENIENZA AGLI ATTUALI PROPRIETARI IN FORZA DI SUCCESSIONE

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di successione legittima del sig. ██████████ nato a Rapallo il 08/10/1921 ed ivi deceduto in data 09/10/1987, denuncia di successione registrata a Rapallo il 09/02/1989 al n. 26 al POS 649 e trascritta a Chiavari in data 06/03/1989 ai n. 2987 RGE n. 2203 RP. Mediante detta successione veniva lasciata al sig. ██████████ la quota pari ad $\frac{1}{4}$ sulla porzione di fabbricato di cui in premessa.

Vedi nota di trascrizione all.to D

STUDIO GEOM. CUNEO AGOSTINO

Via Pezzonasca n. 17 - 16047 - MOCONESI (GE)

P.IVA 01281030997 - Tel. 0185/933060- e-mail studiocuneoagostino@gmail.com

ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI CONTRO

La quota pari a 25% sulla porzione di casa in capo al sig. [REDACTED] risulta gravata dalle seguenti iscrizioni:

- a) iscrizione contro del 02/07/2021 RP 2214 RG 14848, emessa dal tribunale di Treviso REP 5499/2019 del 13/12/2019, ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo
- b) iscrizione contro del 22/04/2022 RP 1455 RG 8792, emessa dal tribunale di Arezzo REP 482/2022 del 16/03/2022, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- c) iscrizione contro del 26/10/2023 RP 16565 RG 21770, emesso dal tribunale di Genova REP 79/2023 del 12/07/2023, atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

Vedi elenco sintetico delle formalità all.to E

SITUAZIONE EDILIZIA

Il fabbricato è stato identificato anteriormente alla data del 01/09/1967 e dopo tale data non sono stati rilasciati dal Comune di Tomolo atti autorizzativi relativi ad interventi edilizi eseguiti all'esterno ed all'interno del fabbricato.

SITUAZIONE URBANISTICA

La porzione di fabbricato in oggetto nel vigente Piano Regolatore Generale adottato con Decreto Comunale del 30/11/1995 n. 48 controdedotta con Decreto Comunale del 28/09/1996 n. 31 approvato con Decreto Comunale del 23/11/2001 e successiva variante parziale, ricade in zona A zone urbane a prevalente funzione residenziale Normata dal Capo I Capo I - 1 art. 8 - 9. Dette zone, secondo le disposizioni di cui agli articoli 13 e 40 della L.R. 47/78 modificata, sono considerate zone omogenee "A" le aree del centro storico assoggettate a specifica disciplina particolareggiata nonché gli edifici ed i complessi edilizi esterni al centro storico classificati di valore monumentale o di valore tipologico - architettonico con le aree di pertinenza relative, quando le stesse sono individuate sulle tavole di zonizzazione del PRG in scala 1:1.000, 1:2.000 e 1:5.000.

Oltre all'uso prevalente residenziale, gli usi complessivamente ammessi sono quelli complementari con la residenza: funzioni commerciali diffuse, direzionali, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività produttive artigianali di carattere laboratoriale, funzioni di servizio e associativo (culturale, ricreativo, socio-sanitario, ecc.), studi professionali, uso alberghiero ed extra alberghiero a conduzione familiare. In tali zone è inoltre consentito il mantenimento delle destinazioni di servizio agricolo. In relazione agli usi non residenziali ammessi ed al potenziale inquinamento acustico conseguente, non potranno essere superati i livelli sonori equivalenti, così come stabilito ai sensi dell'art. 2 del DPCM 1 marzo 1991 e successive modifiche ed integrazioni per la classificazione del territorio comunale in zone omogenee.

I centri storici e gli edifici rurali di pregio sono sottoposti a disciplina particolareggiata, articolata secondo unità minime d'intervento, in conformità a quanto previsto dall'art. 36 della L.R. 47/78. La disciplina

STUDIO GEOM. CUNEO AGOSTINO

Via Pezzonasca n. 17 - 16047 - MOCONESI (GE)

P.IVA 01281030997 - Tel. 0185/933060- e-mail studiocuneoagostino@gmail.com

particolareggiata è finalizzata alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio ed ambientale esistente, preservandone i caratteri e i valori storici, tipologici, morfologici, promuovendo le destinazioni d'uso compatibili, favorendo il miglioramento delle condizioni strutturali, funzionali, igieniche e di fruizione sociale. All'interno delle perimetrazioni che delimitano le zone omogenee "A", tutti gli spazi attualmente edificati e non ricompresi nelle unità minime d'intervento dovranno rimanere tali. In particolare, in relazione alle caratteristiche e alle modalità d'uso riscontrate, si identificano le seguenti tipologie e le relative prescrizioni:

spazi liberi pavimentati: è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria o il ripristino con materiali tradizionali; Comune di Tomolo (PR) -Piano Regolatore Generale 24 Norme tecniche di attuazione;

spazi a verde privato quali orti e giardini: è prescritto il mantenimento della destinazione e dell'assetto arboreo - arbustivo esistente, secondo i limiti e le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente.

Vedi estratto cartografico PRG all.to F e normativa all.to G

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La porzione di fabbricato oggetto di valutazione risulta disposto su due livelli oltre al Piano terra adibito a cantine e box.

Strutturalmente il fabbricato risulta sorretto muri perimetrali e di spina in pietra mentre la struttura orizzontale è costituita da solai in latero cemento, costituiti da profilati di ferro impalcato di tavelloni con sovrastante getto in calcestruzzo .

La struttura portante del tetto è di tipo ligneo mentre il manto di copertura è in tegole alla marsigliese.

Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata.

La facciata esterna risulta rifinita con intonaco di tipo strallato tinteggiato.

Le piane ed i mezzanini sono in pietra di Begonia così come in pietra di Begonia è la copertina dei poggioli.

Le ringhiere dei poggioli sono in profilato di ferro lavorato, la pavimentazione del poggiolo posto a piano 1 è in gres porcellanato di colore beige, mentre la pavimentazione del ballatoio di ingresso e le pedale e le alzate della breve rampa di scale di accesso sono pavimentate in pietra di Bedonia.

I serramenti esterni sono in legno massello completi di persiane alla genovese anch'esse in legno massello.

Il portone di ingresso è in legno massello.

La porzione di fabbricato oggetto di stima risulta perimetrato dalle seguenti coerenze da tre lati con distacco dal quarto lato con porzione di fabbricato di altra proprietà identificato catastalmente con il mappale 142 del foglio 72.

Come già enunciato la porzione di fabbricato oggetto di stima risulta disposta oltre i livelli. Il piano T avente altezza d'aria interna pari a ml , risulta composto da due vani tra loro internamente comunicanti adibiti rispettivamente a box e cantina. Entrambi i vani si presentano allo stato grezzo con muri e soffitti privi di intonaco. Il pavimento è in battuto di cemento staggiato. L'impianto elettrico è del tipo esterno con fili plasti

STUDIO GEOM. CUNEO AGOSTINO

Via Pezzonasca n. 17 - 16047 - MOCONESI (GE)

P.IVA 01281030997 - Tel. 0185/933060- e-mail studiocuneoagostino@gmail.com

piombo flessibili con punti luce costituiti da lampade al neon. Le porte di ingresso sono due di cui una carrabile e una pedonale. Oltre ad una finestra di ridotte dimensioni, e sono tutte in legno massello. La superficie commerciale del piano seminterrato è pari a mq 54. In porzione antistante a detto piano è posizionata una corte pertinenziale pavimentata in pietra di Bedonia tipo opus incertum avente una superficie pari a circa mq 45.

Al piano T si accede mediante un portoncino di ingresso posto sul lato est della casa e al piano risulta composto tinello con angolo cottura, sala, servizio igienico e piccolo disimpegno. I muri ed i soffitti di detto piano risultano rifiniti con intonaco ultimato in arenino frattazzato e tinteggiato, i pavimenti sono in ceramica per quanto concerne il vano tinello con angolo cottura e disimpegno mentre sono in piastrelle di scaglia medi marmo lucidate per quanto concerne la sala ed il servizio igienico.

Il servizio igienico risulta privo di rivestimento in piastrelle di ceramica mentre l'angolo cottura risulta rivestito fino ad un'altezza di pari a ml 1.60. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia riunito in un unico quadro di comando. L'impianto idrico sanitario è del tipo economico così come di tipo economico sono gli apparecchi sanitari. Come già detto i serramenti esterni sono in legno massello mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a legna.

La superficie commerciale del piano terra è pari a mq 61.00. Quella del ballatoio di ingresso è pari a mq 3.00. Al piano primo si accede mediante una rampa di scale interna e risulta composto da due camere, servizio igienico e corridoio di disimpegno. I muri ed i soffitti di detto piano risultano rifiniti con intonaco ultimato in arenino frattazzato tinteggiato. I pavimenti sono tutti in piastrellane di scaglie di marmo lucidate. Il servizio igienico risulta privo di rivestimento in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia riunito in un unico quadro di comando. L'impianto idrico sanitario è del tipo economico come del tipo economico sono gli apparecchi sanitari. I serramenti esterni sono legno massello mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è costituito da due stufe posizionate rispettivamente nel corridoio di impegno e in una camera alimentate a kerosene. La superficie commerciale del piano primo è pari a mq 61.00, quella del poggiolo è pari a mq 6.50

Vedi documentazione fotografica all.to H

STIMA

Tenuto conto del valore corrente del mercato immobiliare di zona, dell'ubicazione dell'immobile nel contesto del paese, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, del grado di finitura, della comodità ai servizi della panoramicità, delle condizioni degli impianti, dei servizi, della situazione urbanistica, oltre che dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 1° semestre per il Comune di Tomolo zona centrale di Tarsogno e dintorni codice zona B2 microzona catastale n. 2 per abitazione civile e pertinenze che attribuisce per le case di civile abitazione un valore unitario minimo pari a€ 375 ed un valore unitario massimo pari a€ 500 mentre per i box e pertinenze attribuisce un valore minimo pari a € 195 ed un

STUDIO GEOM. CUNEO AGOSTINO

Via Pezzonasca n. 17 - 16047 - MOCONESI (GE)

P.IVA 01281030997 - Tel. 0185/933060- e-mail studiocuneoagostino@gmail.com

valore massimo pari a € 280. Tenuto conto altresì delle caratteristiche costruttive della porzione di casa e delle finiture interne equiparabile ad una casa di tipo popolare.

Vedi estratto banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 primo semestre all.to I

SI STIMA

Il valore della porzione adibita ad abitazione sita in Tomolo frazione Tarsogno Via Senato civ. 40

Assumendo i valori massimi riportati nella pubblicazione OMI e cioè:

Euro 500,00 al mq. per la porzione abitativa applicando il coefficiente correttivo 0,33 per quanto concerne il poggiolo ed il ballatoio di ingresso

Euro 280,00 per quanto concerne il box e l'adiacente locale cantina

Applicando i sopracitati valori unitari alle superfici della porzione adibita ad abitazione e della porzione adibita a box e cantina si ottengono i seguenti valori di stima:

mq 122.00 (mq 61 + mq 61) + (9.50 x 0.33) x Euro 500.00 = € 61,003.135 arr.to Euro 61,000.00

mq 54.00 x Euro 280.00 = € 15,120.00 arr.to Euro 15,100.00

Totale

Euro 76,100.00

Valore quota pari a $\frac{1}{4}$ Euro 19,025.00

Arrotondaro aEuro 19,000.00

In base a quanto sopra il valore ad oggi del 25 % della quota di proprietà della stimata porzione di casa in capo al signor [REDACTED], ha un valore pari a€ 19,000,00 (diciannovemilavirgolazerozero)

Sicuro di aver svolto scrupolosamente il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di stima.

Moconesi, 01/03/2024

