COMUNE DI NEIRONE

Perizia del Perito estimatore Geom. CUNEO ALBERTO

Richiedenti: Dott.ssa PODESTA' IRENE

RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILI AD USO ARTIGIANALE IN COMUNE DI NEIRONE

INCARICO - PREMESSA

Il sottoscritto Geom. CUNEO ALBERTO, con studio in Corso A. Gianelli 12/2 - 16043 - Chiavari (GE), email cuneo.alberto@libero.it pec alberto.cuneo@geopec.it, ha ricevuto incarico dalla Dott.ssa Podestà per la redazione della perizia di valutazione di beni immobili siti nel Comune di Neirone.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente stima consistono in un capannone al piano primo ed annesso magazzino retrostante. Il capannone oltre al locale principale è composto altresì da ufficio, spogliatoi, bagno e antibagno per il personale addetto; mentre per quanto riguarda il magazzino, il quale vi si accede direttamente dal capannone artigianale è composto da un unico locale di forma irregolare. Completa la proprietà una corte frontistante il capannone per il parcheggio e l'accesso di automezzi. Allo stato attuale i beni oggetto della presente perizia si trovano in un mediocre stato manutentivo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

In Comune di Neirone, frazione Acqua di Ognio, a pochi minuti dalla Strada Provinciale della Val Fontanabuona, nel complesso di fabbricati ad uso artigianale e magazzini distinto con il civico 90 di Acqua di Ognio situato all'interno di un viale privato ove sono siti prettamente fabbricati artigianali.

TITOLARITÀ

Gli immobili risultano di proprietà del seguente soggetto giuridico.

- IMMOBILE SUB. 26:

A' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in NEIRONE (GE) c.f. 01

per 1/2

) NATO A GENOVA IL .F. I 0969B , per 1/2 in regime di separazione dei beni

IMMOBILE SUB. 31 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in NEIRONE (GE) c.f. per 1/2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- IMMOBILE SUB. 31

[illegible] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in NEIRONE (GE) c.f. 01889530182 per 1/2

CONFINI

Da nord in senso orario p ano primo: altra unità sub. 15, terrapieno, altra unità sub. 23, altra unità sub. 26, distacco e corte scoperta di proprietà.

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		56	679	31			D/8				Euro 6.548,00

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		56	679	26			C/2	2	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 23,76

Si specifica che l'immobile sub. 31 ad uso artigianale ha consistenza pari a mq. 1004,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'intero stabile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 61, prat. 645 del 07/07/2000 e successivo Permesso di Costruire n. 6 del 08/10/2003 in variante al precedente titolo e per i subalterni oggi della presente perizia ovvero il sub. 26 e 31 è stata presentata DIA. N. 223 del 04/01/2007 prot. 20 e DIA in variante del 08/03/2008 prot. 752, per opere di ristrutturazione interna; per quanto riguarda l'agibilità è stata presentata richiesta il 14/05/2008, la quale si è resa efficace decorso il termine di legge, dopo aver ottenuto parere favorevole dell'ente sanitario locale del 21/06/2010 prot. 27015.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La ditta di intestazione catastale è coerente con la titolarità degl'immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE STATO CONSERVATIVO

A seguito di sopralluogo in sito si è potuto riscontrare che dato l'inutilizzo gli immobili oggetto della presente perizia presentano varie criticità dal punto di vista manutentivo. Nello specifico sono evidenti cavillature nelle murature, infiltrazioni e una porzione della copertura in pannelli danneggiata dalla caduta di vegetazione a causa di eventi atmosferici; è quindi necessaria per la completa fruizione dell'immobile un generale intervento di manutenzione straordinaria, anche per quanto riguarda l'impiantistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale gli immobili oggetto della presente perizia risultano liberi ed inutilizzati.

PROVENIENZE E SITUAZIONE IPOTECARIA

Gli immobili oggetto della presente stima sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

SUB.26

- Atto del 17/01/2008 Pubblico ufficiale RISSO LUIGI FRANCESCO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 24611 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1359.1/2008 Reparto PI di CHIAVARI in atti dal 19/02/2008;
- Atto del 17/01/2008 Pubblico ufficiale RISSO LUIGI FRANCESCO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 24612 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1360.2/2008 Reparto PI di CHIAVARI in atti dal 19/02/2008;
- Atto del 20/05/2008 Pubblico ufficiale TEDESCHI DONATELLA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 93675 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4115.2/2008 Reparto PI di CHIAVARI in atti dal 09/06/2008;

SUB.31

- Atto del 20/05/2008 Pubblico ufficiale TEDESCHI DONATELLA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 93675 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4115.1/2008 Reparto PI di CHIAVARI in atti dal 09/06/2008;

Formalità pregiudizievoli

Detti immobili sono liberi da pesi, vincoli, liti trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario trascritto a Chiavari il 03.06.2008 al n. 726 del Reg. Part. a favore di Banco di San Giorgio S.p.a e contro :l.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Chiavari il 22.06.2026 al n. 5243 del Reg. Part. a favore di Massa dei creditori liquidazione Giudiziale [redacted] e contro in liquidazione

SITUAZIONE MOROSA CONDOMINIALE

Dalle contabilità condominiale risultano euro 11.606,02 da saldare come spese condominiali, oltre a euro 2.913,88 di esercizio straordinario per la verifica statica dell'immobile tutt'ora in corso e non ancora approvato ne quantificato il quantitativo dei lavori da eseguirsi.

STIMA

La stima è stata valutata tenendo conto dei valori correnti alla data di Settembre 2026 del mercato di zona per immobili aventi le stesse caratteristiche, e anche dei valori immobiliari stabiliti all'O.M.I. di Genova nell'anno 2025, secondo semestre; inoltre si specifica che il valore considera altresì la Relazione di Monitoraggio Strutturale degli immobili a firma del Geom. Scaramella, sulla base della quale dovranno essere effettuate le lavorazioni necessarie per la sistemazione statica, oltre che le spese condominiali a debito pari a euro 11.606.02.

VALUTAZIONE DEI BENI

Sulla scorta di quanto sopra descritto e valutato il valore complessivo degli immobili oggetto della presente stima si può asserire in:

- *IMMOBILE FOGLIO 56 MAPPALE 679 SUB 31 = MQ. 1004,00 X €/MQ. 240,00 = 240.960,00 euro*
- *IMMOBILE FOGLIO 56 MAPPALE 679 SUB 26 = MQ. 23,00 X €/MQ. 200,00 = 4.600,00 euro*
- *SPESE CONDOMINIALI A DEBITO = 11.606,02 euro*

TOTALE VALORE IMMOBILI AL NETTO DI SPESE = 224.753,98

Ad evasione dell'incarico ricevuto.

Chiavari, 28/09/2026

Il perito estimatore

geom. Cuneo Alberto

Allegati:

A- Visure catastali

B- Planimetrie catastali

C- Documentazione Fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009