

PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

oggetto:

**Determinazione del più probabile
valore di mercato da eseguirsi
sull' immobile adibito a posti
auto coperti sito in Via Luigi Neri
19038 - SARZANA (SP)**

committente:

Cemedile s.r.l.
Via C. Roccatagliata Ceccardi 1/11
c.a.p.16121 GENOVA

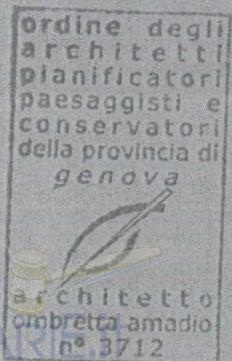
ASTE
GIUDIZIARIE.it

professionista:

arch. Ombretta AMADIO

studio:

Piazza Soziglia, 10/3
Tel. 347/4083753
c.a.p.16123 GENOVA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Genova, 14 marzo 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Richiesta di finanziamento avanzata da **CEMEDILE**

Posizione pratica _____

perito **arch. Ombretta Amadio**

data sopralluogo **28/02/2013**

RELAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione dell'immobile

In Sarzana **Provincia** La Spezia

Delegazione _____

Nel parcheggio interrato distinto con il civico numero UNICO di Via Luigi Neri,

l'autorimessa ubicata al piano 1° e 2° sottostrada composto da N° 157 posti

auto a rotazione e N° 41 box privati

Confinante: a nord: muri perimetrali su Via Luigi Neri

ad est: muri perimetrali verso scuola media L. Carducci

a sud: intercapedine su fascia comunale verso ferrovia

ad ovest: muri perimetrali su fascia comunale verso scuola materna

sopra: area attrezzata a verde pubblico e giochi per bambini

sotto: terreno

Gli immobili sopra descritti risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Genova

alla partita n. _____ Sez. _____ foglio 44 mapp. 335

sub. 27 (piano primo sottostrada) 50 (piano secondo sottostrada) cat. D/8 cl. _____

con reddito catastale di euro 2.364,00 sub 27, euro 2.400,00 sub 50

Caratteristiche del fabbricato di cui l'immobile fa parte

Località: semicentrale a carattere residenziale con accesso servizi relativi buoni.

Struttura portante: cemento armato

Numero piani complessivi 2 di cui n° 2 **destinati ad uso diversi** e n. - **destinati**

ad abitazione; comprendenti n. - appartamenti

Ascensore: SI (doppio) posizionati nel versante est e ovest

Impianto riscaldamento: assente

Impianto televisivo: assente

Impianto acqua calda: assente

Impianto telefonico: assente

Altri eventuali impianti: impianto antincendio del tipo splinker a pioggia ed impianto ad idranti; sistema di adduzione dell'acqua di falda

Finiture delle scale e dell'androne: l'autorimessa è dotata di doppia rampa di scale interne realizzate in cemento armato con ringhiere in lamiera ognuna delle quali dotata di ascensore, l'ingresso carrabile ai due piani interrati avviene tramite rampa carrabile dotata di sbarre che regolano l'ingresso e l'uscita

Finiture esterne: l'edificio è ultimato con struttura portante orizzontale e verticale prefabbricata in cemento armato, le tamponature sono realizzate con blocchetti di cemento lasciati a vista, le intercapedini sono delimitate da grigliati in lamiera zincata, la copertura del manufatto è sistemata con verde attrezzato e giochi per bambini

Elementi relativi al fabbricato di cui l'immobile fa parte

Decreto di abitabilità in data: 11/07/2008 n. protocollo 22866

Data di costruzione: 2006

Stato di manutenzione: l'autorimessa è in ottimo stato di manutenzione.

Caratteristiche dell'immobile

Posti auto coperti oggetto di perizia: n° 157 di cui n° 78 al primo piano interrato e n° 79 al secondo piano interrato, al 1° piano sottostrada vi sono due parcheggi per handicappati, al 2° piano sottostrada ne troviamo tre

Superficie netta: mq. 979,00 subalterno 27 (1° sottostrada) comprensivi di area di manovra pari a mq. 205,00; mq. 979,00 subalterno 50 (2° sottostrada) comprensivi di area di manovra pari a mq. 205,00, la superficie lorda di ogni piano è pari a mq. 2.364,00. Ogni posto auto coperto ha una superficie di mq. 13,00

Infissi: l'autorimessa ha ingresso carrabile realizzato con sbarre automatizzate, porte tagliafuoco REI a compartimentazione dei vani scale, grigliati in lamiera zincata con

funzione di areazione e illuminamento, i box auto ubicati ai lati hanno basculanti in lamiera traforata per consentire una corretta areazione

Pavimenti: i pavimenti sono realizzati in pannelli prefabbricati di battuto di cemento quarzato

Distribuzione locali: razionale

Finiture pareti: le pareti sono in blocchetti di cemento a vista

Finiture soffitti: i soffitti sono realizzati in travi predalles a vista

Considerazioni generali sull'immobile: trattasi di fabbricato adibito a posteggi suddivisi in box auto e posti auto coperti; sul piano strada il lastrico solare di copertura dell'autorimessa è utilizzato come area a verde. L'edificio è di recente costruzione ed è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato con tamponamenti interni in blocchetti di cemento ed è in ottimo stato di manutenzione. Ogni piano è dotato di impianto di illuminazione, sistema antincendio a pioggia del tipo splinker e idranti.

Caratteristiche della località d'ubicazione dell'immobile: l'autorimessa è ubicata nel comune di Sarzana cittadina a forte connotazione medioevale di cui conserva ancora l'immagine dell'originario abitato. L'immobile oggetto di perizia è vicinissimo al centro storico cittadino, comodo a mezzi pubblici e servizi, dotato di attività commerciali nelle vicinanze e comodo luogo di interscambio tra mezzo privato e mezzo pubblico

Regolarità edilizia: dall'esame della documentazione fornita e dal sopralluogo eseguito si attesta la conformità urbanistica-edilizia delle unità immobiliari

Dati urbanistici ed edilizi: le unità immobiliari sono state edificate a seguito di Permesso a Costruire 196/2005 rilasciato dal Comune di Sarzana in data 24/05/2006, successiva Denuncia Inizio Attività n° 234/2008 del 27/05/2008 e relativa fine lavori in data 02/07/2008 con protocollo n° 21752

Stima

- a valore venale: euro _____

in base ai vani: n. _____ a euro _____ = euro _____

n° 157 posti auto coperti in base ai mq. lordi: mq. 13,00 a euro 1.600 = euro 20.800

euro 20.800 x n°157 box auto = euro 3.265.600

- a reddito: euro _____

- Valore intrinseco di ricostruzione euro 2.900.000

Eventuali accessori _____

Confini _____

Valore di riferimento euro 3.100.000

Note

I posti auto sono a rotazione a pagamento

Rettifiche del revisore

ordine degli
architetti
planificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
Genova
IL PERITO
Ombretta Amadio
architetto
ombretta amadio
n° 3712

