

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 55/13

Fallimento: **IMMOBILIARE GELSOMINO s.r.l. in liquidazione**

Giudice Delegato: **dott. Franco DAVINI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

*delle quote di multiproprietà immobiliare, degli appartamenti
siti in Comune di Rapallo, località Saltincielo di S. Michele di
Pagana, facenti parte del complesso residenziale denominato
“Logge di San Michele” in Via Pietrafredda*

32) Appartamento civ. 35 con annesso posto auto n. 91

GEOM. LUIGI LANERO - Via Magnaghi 2/7 sc. d. - GENOVA - tel. 010/585366

Descrizione

Tipologia: **Bilocale**

Posti letto: **6**

Vista mare: **no**

L'appartamento, con accesso indipendente dalla strada interna condominiale, è situato nelle vicinanze della fermata della navetta, del solarium con la piscina e del circolo ricreativo .

L'appartamento è ubicato al piano seminterrato ed è composto da: soggiorno con angolo cottura dotato di divano letto e due letti singoli, camera da letto con finestra, soppalco con due letti singoli, due servizi igienici senza finestra e giardino da cui si transita per accedere nell'appartamento .

È annesso all'appartamento un posto auto scoperto, distinto con il numero 91, ubicato nel piazzale a monte (mappale 734) e attualmente non delimitato.

Componenti edilizie costruttive

- infissi esterni: serramenti e persiane in legno;
- infissi interni: porte in legno;
- bagni: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di gres porcellanato da cm 13 x 26 (H = m 1,85), soffitto in tinta, sanitari: vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno;
- pavimenti: piastrelle di gres porcellanato da cm 33 x 33, parquet nella camera da letto e moquette nel soppalco;
- pareti e soffitti: in tinta;
- impianti: produzione di acqua calda e riscaldamento centralizzati con bocchette di aerazione .

Periodo di godimento turnario

12/52 settimane così ripartite:

Periodo

Valore della settimana



settimana

numero

espresso in percentuale

dal 7/1 al 14/1	1	1,0
dal 14/1 al 21/1	2	1,0
dal 18/2 al 25/2	7	1,0
dal 25/2 al 4/3	8	1,0
dal 12/5 al 19/5	19	1,9
dal 5/8 al 12/8	31	4,0
dal 12/8 al 19/8	32	4,0
dal 2/9 al 9/9	35	3,2
dal 9/9 al 16/9	36	3,2
dal 16/9 al 23/9	37	1,8
dal 23/9 al 30/9	38	1,8
dal 30/9 al 7/10	39	1,1

Calcolo superficie virtuale

Superfici lorde commerciali

Locale principale	mq 51
Soppalco	mq 21
Giardino	mq 35
Posto auto scoperto nel piazzale (non segnato)	mq 12

$mq (51 \times 1,00) + (21 \times 0,40) + (35 \times 0,10) + (12 \times 0,40) = mq 67,7$ che si arrotonda a

mq 68,0

Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo, con i seguenti dati:

Appartamento

Foglio **34** - Mappale **962** - Sub. **254** - Via **Pietrafredda n. 35** - Piano **S1** -
Categoria **A/2** - Classe **2** - Vani **3** - R.C. **€ 557,77** .



Posto auto scoperto

Foglio 34 - Mappale 734 - Sub. 5 - Via Pietrafredda n. 5 - Piano T -
Categoria C/6 - Classe 1 - mq 12 - R.C. € 48,96 .

Confini

L'appartamento, con giardino annesso, così confina, partendo da nord e in senso orario:

- appartamento civ. 33, strada condominiale, appartamento civ. 37 e intercapedine .

Il posto auto catastalmente così confina, partendo da nord e in senso orario:

- posto auto sub. 4, strada condominiale, posto auto sub. 6 e area di manovra comune sub. 44 .

Regolarità urbanistico-edilizia e catastaleUrbanistico-edilizia

In relazione a quanto sopra esposto in merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'intero complesso immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Rapallo, per l'unità immobiliare in questione è stata rintracciata domanda di condono edilizio presentata il 30.12.1985, per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 7077 del 18.4.1997, per cambio di destinazione d'uso dei locali da accessori ad abitativi e realizzazione di soppalco .

Dal raffronto eseguito dallo scrivente tra la planimetria dello stato attuale e la planimetria allegata al condono edilizio, non si sono riscontrate difformità rilevanti .

Per l'unità immobiliare in questione non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità come richiesto nella pratica di sanatoria rilasciata dal Comune di Rapallo .

Catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale dell'appartamento e la planimetria catastale, non si sono riscontrate difformità rilevanti .

Valutazione punto a)

Sulla base di quanto esposto al punto 6) della relazione, il valore dell'intero immobile risulta pari a:

mq 68,0 x €/mq 2.900,00 = € 197.200 che si arrotonda a **€ 197.000,00**

Il valore delle singole settimane (tra parentesi il numero della settimana) di godimento turnario risulta pertanto pari a:

dal 7/1 al 14/1	(1)	€ 197.000,00 x 1,0 / 100 =	€ 1.970,00
dal 14/1 al 21/1	(2)	€ 197.000,00 x 1,0 / 100 =	€ 1.970,00
dal 18/2 al 25/2	(7)	€ 197.000,00 x 1,0 / 100 =	€ 1.970,00
dal 25/2 al 4/3	(8)	€ 197.000,00 x 1,0 / 100 =	€ 1.970,00
dal 12/5 al 19/5	(19)	€ 197.000,00 x 1,9 / 100 =	€ 3.743,00
dal 5/8 al 12/8	(31)	€ 197.000,00 x 4,0 / 100 =	€ 7.880,00
dal 12/8 al 19/8	(32)	€ 197.000,00 x 4,0 / 100 =	€ 7.880,00
dal 2/9 al 9/9	(35)	€ 197.000,00 x 3,2 / 100 =	€ 6.304,00
dal 9/9 al 16/9	(36)	€ 197.000,00 x 3,2 / 100 =	€ 6.304,00
dal 16/9 al 23/9	(37)	€ 197.000,00 x 1,8 / 100 =	€ 3.546,00
dal 23/9 al 30/9	(38)	€ 197.000,00 x 1,8 / 100 =	€ 3.546,00
dal 30/9 al 7/10	(39)	€ 197.000,00 x 1,1 / 100 =	€ 2.167,00
		Totale	€ 49.250,00

Valutazione punto b)

Considerando una riduzione del 10% per l'acquisto immediato, il valore delle intera quota del immobile in questione è pari a:

€ 49.250,00 - 10% = € 44.325,00 che si arrotonda a **€ 44.300,00**

Genova, 30 luglio 2015

IL PERITO
Luigi Lanero
LUIGI LANERO
1885
GENOVA

ELENCO ALLEGATI

- Planimetria stato attuale appartamento;
- Planimetria catastale appartamento;

- Planimetria catastale posto auto;
- Visure catastali appartamento e posto auto;

- Concessione edilizia in sanatoria;
- Documentazione fotografica .

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 55/13

Fallimento: **IMMOBILIARE GELSOMINO s.r.l. in liquidazione**

Giudice Delegato: **dott. Franco DAVINI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

*delle quote di multiproprietà immobiliare, degli appartamenti
siti in Comune di Rapallo, località Saltincielo di S. Michele di
Pagana, facenti parte del complesso residenziale denominato
“Logge di San Michele” in Via Pietrafredda*

32) Appartamento civ. 35 con annesso posto auto n. 91

ALLEGATI

GEOM. LUIGI LANERO - Via Magnaghi 2/7 sc. d. - GENOVA - tel. 010/585366