

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*

43) Appartamento civ. 43 int. 6 con annesso posto auto n. 105

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

Descrizione

Tipologia: **trilocale**

Posti letto: **6**

Vista mare: **si**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è situato nella parte alta del complesso immobiliare ed ha accesso comune dalla porzione di strada condominiale oltre la seconda sbarra .

L'appartamento ubicato al piano terzo ha accesso da una scala esterna comune ed è composto da: ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura dotato di divano letto, camera da letto matrimoniale, camera con due letti singoli, due servizi igienici (con e senza finestra) e terrazzo (ad uso perpetuo ed esclusivo) .

È annesso all'appartamento un posto auto scoperto, distinto con il numero 105, ubicato nel piazzale a monte (mappale 734) e attualmente non delimitato.

Componenti edilizie costruttive

- infissi esterni: serramenti in legno e avvolgibili in plastica;
- infissi interni: porte in legno;
- bagno 1: pavimento e pareti parzialmente rivestite (H = m 2,15) in piastrelle di gres porcellanato da cm 20 x 20, soffitto in tinta, sanitari: vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno;
- bagno 2: pavimento e pareti parzialmente rivestite in piastrelle di gres porcellanato da cm 20 x 20, soffitto in tinta, sanitari: vaso, lavabo, bidet e piatto doccia;
- pavimenti: nelle stanze in piastrelle di gres porcellanato da cm 30 x 30;
- pareti e soffitti: in tinta;
- impianti: produzione di acqua calda e riscaldamento centralizzati con caloriferi .

Periodo di godimento turnario

2/52 settimane così ripartite:

<i>Periodo</i>		<i>Valore della settimana</i>
<i>settimana</i>	<i>numero</i>	<i>espresso in percentuale</i>
dal 17/3 al 24/3	11	1,2
dal 24/3 al 31/3	12	1,2

Calcolo superficie virtuale

Superfici lorde commerciali

Locali principali

mq 65

Terrazzo

mq 25

Posto auto scoperto nel piazzale (non segnato)

mq 13

$\text{mq } (65 \times 1,00) + (25 \times 0,10) + (13 \times 0,40) = \text{mq } 72,7$ che si arrotonda a **mq 73,0**

Identificativi catastali

L'appartamento e il posto auto scoperto risultano attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rapallo, con i seguenti dati:

Appartamento

Foglio **34** - Mappale **962** - Sub. **273**- **Via Pietrafredda n. 43 int. 6** - Piano **3** -

Categoria **A/2** - Classe **4** - Vani **4** - R.C. **€ 1.012,26**.

Posto auto scoperto

Foglio **34** - Mappale **734** - Sub. **19** - **Via Pietrafredda n. 19** - Piano **T** -

Categoria **C/6** - Classe **1** - mq **13** - R.C. **€ 53,04** .

Confini

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

- appartamento civ. 43 int. 5, sottostante terrazzo annesso appartamento civ. 43 int. 3 (su due lati) e vano scala comune .

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

- posto auto sub. 18, strada condominiale, area sub. 45 e area di manovra



Regolarità urbanistico-edilizia e catastale**Urbanistico-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 rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 3271 del 5.11.2011 per realizzazione di unità abitativa .

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 .

Valutazione punto a)

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

mq 73,0 x €/mq 3.600,00 = € 262.800,00 che si arrotonda a **€ 263.000,00**

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

dal 17/3 al 24/3 (11) € 263.000,00 x 1,2 / 100 = € 3.156,00

dal 24/3 al 31/3 (12) € 263.000,00 x 1,2 / 100 = € 3.156,00

Totale **€ 6.312,00**



Valutazione punto b)

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

€ 6.312,00 - 10% = € 5.680,80 che si arrotonda a **€ 5.700,00**

Genova, 30 luglio 2015



----- o 0 o -----

ELENCO ALLEGATI

- Planimetria stato attuale appartamento;
- Planimetria catastale appartamento;
- Planimetria catastale posto auto;
- Visure catastali appartamento e posto auto;
- Permesso a costruire 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*

43) Appartamento civ. 43 int. 6 con annesso posto auto n. 105

ALLEGATI

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