

SIG.RA ANTONELLA POLLINO
 PRESIDENTE PRO TEMPORE
 LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA
 PIO LASCITO NINO BAGLIETTO IMPRESA SOCIALE

VIA NINO BAGLIETTO CIV. N°3
 16016 - COGOLETO - GE

OGGETTO: PERIZIA DI INDIVIDUAZIONE DI VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE
 SITO IN VIA BEUCA CIV. N°78 A COGOLETO (GE)
 PROPRIETA' PIO LASCITO NINO BAGLIETTO IMPRESA SOCIALE

IL GIORNO 03/05/2024 IL SOTTOSCRITTO DOTT. ARCH. SUBRERO FRANCESCO NATO IL 27/5/1971 A VARAZZE, CON STUDIO A COGOLETO (GE), VIA SAN LORENZO CIV. N°30/3, TEL. 010/9181301, C.F. SBRFNC71E27L675K IN QUALITÀ DI TECNICO INCARICATO, SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ E CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PENALI PREVISTE DALL'ART. 76 DEL D.P.R. 445 DEL 28/12/2000 PER IPOTESI DI FALSITÀ IN ATTI E DICHIARAZIONI MENDACI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL CO. 2 DELL'ART. 20 DEL D.P.R. 06/06/01 N°380 COME MODIFICATO DAL D.LGS. 27/12/02 N°301 SI E' RECATO A COGOLETO (GE) IN LOCALITÀ BEUCA SU RICHIESTA DELLA SIG.RA ANTONELLA POLLINO AL FINE DI STIMARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UNA VILLETTA AVENTE UNA SUPERFICIE DI MQ 60,00 (SESSANTA), CON CIRCA 28,00 MQ (VENTOTTO) DI TERRAZZE E CON ANNESSA AREA CIRCOSTANTE (CORTE ESCLUSIVA) DI CIRCA MQ 515,00 (CINQUECENTOQUINDICI) IL TUTTO NEL COMPLESSO CONFINANTE A SUD E IN PARTE A NORD CON VIA BEUCA, SEMPRE A NORD COL MAPPALE 984, A EST CON MAPPALE 938, E AD OVEST CON MAPPALE 983.

L'IMMOBILE RISULTA CENSITO AL CATASTO URBANO DI COGOLETO AL FOGLIO 17 (DICIASETTE), PARTICELLA 982 (NOVECENTOTTANTADUE), CATEGORIA A07, RENDITA EURO 506,13.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: COGOLETO

Fascia/zona: Centrale/COSTIERA (CAPOLUOGO-VAL LERONE-VALLE ARESTRA-PROPAGGINI COLLINARI RETROSTANTI)

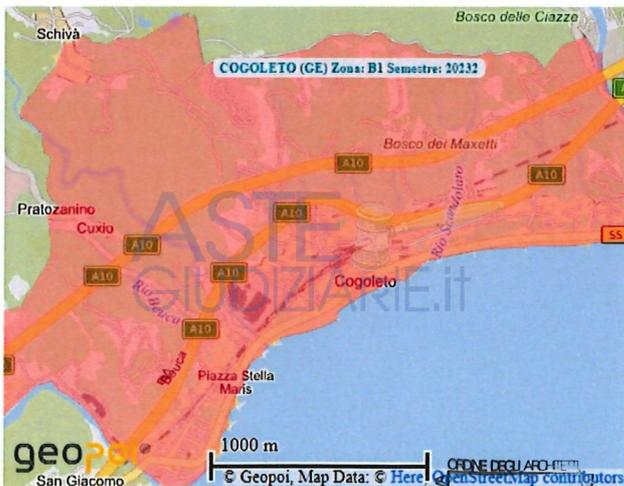
Codice zona: B1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

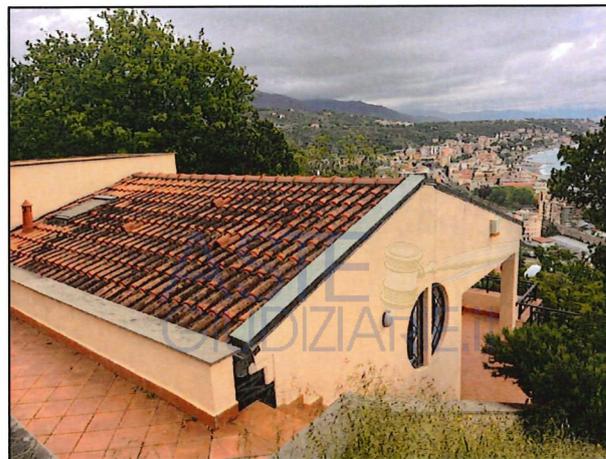
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2850	4200	L	6,9	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2250	3300	L	5,5	8,2	L
Box	Normale	1900	2800	L	5,1	7,6	L
Posti auto coperti	Normale	1450	2150	L	4,8	7,1	L
Posti auto scoperti	Normale	1350	2000	L	4,5	6,7	L
Ville e Villini	Normale	3500	5200	L	8,7	12,8	L



CRONE DEGLI APO...
 Dott. Arch.
 FRANCESCO
 SUBRERO
 N. 2647

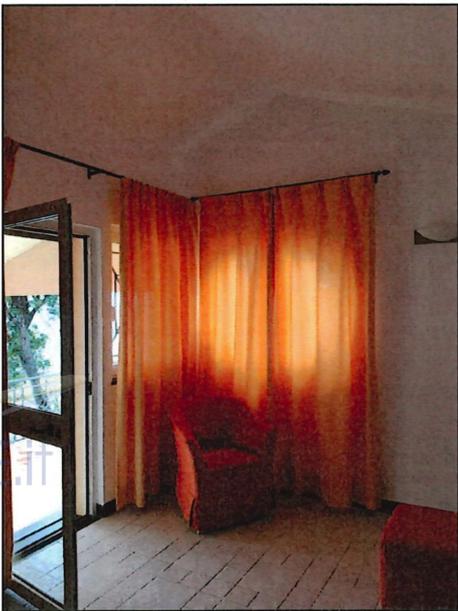
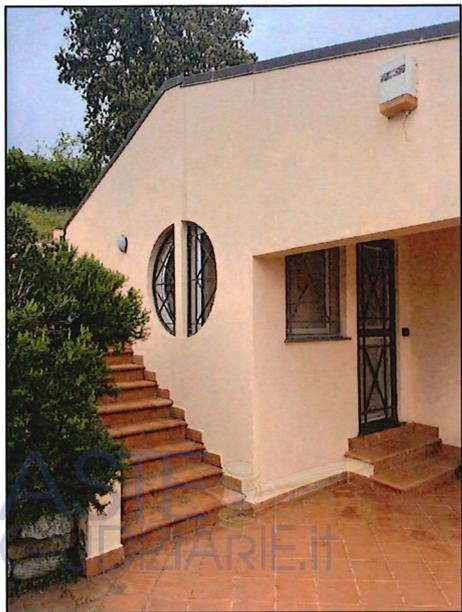


TRATTASI DI VILLETTA MONOPIANO CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE "ALLA LIGURE", ACCESSO INDIPENDENTE E CORTE ESCLUSIVA. STRUTTURA PORTANTE IN TRAVI/PILASTRI E TETTO C.A. CON COPERTURA IN COPPI, TAMPONAMENTI IN LATERIZIO CON INTERCAPEDINE E A PAVIMENTO VESPAIO ISOLANTE CON IGLOO. PARETI ESTERNE INTONACATE E TINTEGGIATE, LATTONERIE E SCOSSALINE IN RAME, PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO. FINESTRE, PORTEFINESTRE E PERSIANE ALLA GENOVESSE IN ALLUMINIO VERNICIATO. PORTE INTERNE IN LEGNO VERNICIATO/LAMINATO. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI (BAGNO E ANGOLO COTTURA) IN CERAMICA/GRESS, PARETI INTERNE INTONACATE E TINTEGGIATE. IMPIANTO GAS, ACQUA CALDA, IMPIANTO ELETTRICO. CLIMATIZZAZIONE CALDO/FREDDO, TV, ANTI-INTRUSIONE. SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO CON LAVANDINO, WC, BIDET E DOCCIA. ESTERNAMENTE L'IMMOBILE SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE AD ESCLUSIONE DI ALCUNE AREE DI EFFLORESCENZA PRESUMIBILMENTE CAUSATA DA INFILTRAZIONI D'ACQUA PIOVANA. INTERNAMENTE L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE AD ESCLUSIONE DI ALCUNE PICCOLE AREE DI EFFLORESCENZA A LIVELLO DEL BATTISCOPA PRESUMIBILMENTE CAUSATE DA UMIDITA' DI RISALITA'.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

OFFINA DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Arch.
FRANCESCO
SUBRERO
N. 2647
E CONSERVATORI DEI BENI



IN PRIMO LUOGO SI PUNTUALIZZA CHE L'IMMOBILE È STATO CONSIDERATO COME SE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DA TURISTICO A RESIDENZIALE FOSSE GIÀ AVVENUTO.

IN CONSIDERAZIONE AL VALORE DI MERCATO PER FABBRICATI E TERRENI DESUNTO DA UN'INDAGINE DI MERCATO E PER SIMILITUDINE DALLA TABELLA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" (ULTIMO AGGIORNAMENTO DELL'ANNO 2023 SECONDO SEMESTRE CHE SI RITIENE POSSA COMUNQUE ESSERE UTILIZZATO ANCHE AD OGGI) E ALLE CONDIZIONI "NORMALI" IN CUI VERSA L'IMMOBILE E LA CORTE SI STIMA NEL MODO SEGUENTE:

VALORE FABBRICATO (VILLETTA): 5.000,00 EURO/MQ X 60,00 MQ = 300.000,00 EURO

VALORE TERRAZZI: 5.000,00 EURO/MQ X 1/4 X 28,00 MQ = 35.000,00 EURO

VALORE TERRENO (CORTE ESCLUSIVA): 515,00 MQ = 109.205,00 EURO

COMPARANDO FABBRICATI E TERRENI SIMILI NELLA ZONA PER METRATURA E TIPOLOGIA I VALORI SOPRA MENZIONATI SI RITIENE DEBBANO ESSERE DEPREZZATI DI CIRCA IL 10% E PERTANTO IL VALORE REALE RISULTA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

444.250,00 EURO - 10% CIRCA = 400.000,00 EURO

COGOLETO, 03.05.2024

ORDINE DEGLI APO-ISTI
DOTT. ARCH. FRANCESCO SUBRERO
FRANCESCO
SUBRERO
N. 2647
PROVINCIA DI GENOVA
E CONSERVATORE DELLA
VITTO BOLIVARINO

IN ALLEGATO PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it