

Testimoniale dello stato di fatto dell'immobile denominato ex Cartiera di Voltri ubicato in via Ovada, 42 r a Genova Voltri.

Caratteristiche generali :

Il complesso condominiale “ex Cartiera di Voltri”, oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo terminato nel novembre 2007, è costituito da due fabbricati multipiano (denominati Edificio Principale e Edificio Connesso) a destinazione produttiva e artigianale. Il complesso è dotato di piazzali condominiali di manovra per mezzi pesanti, carico e scarico merci, parcheggi comuni, scale antincendio e aiuole verdi. L'Edificio Principale è dotato di ascensore – montacarichi con portata pari a 3.200 kg (37 persone). L'impianto ascensore montacarichi, classificato dal D.M. 16 febbraio 1982 come attività soggetta a prevenzione incendi n. 95, è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi.

Il complesso è dotato di un impianto condominiale elettrico per l'illuminazione delle aree esterne comuni e per i cancelli ad apertura automatica e di un impianto idrico antincendio.

Tale impianto, che ha la funzione di proteggere dai rischi da incendio gli edifici del complesso, le aree esterne e l'impianto ascensore, è dotato di Certificato di Collaudo per la conformità alla norma UNI 10779/2002.

E' a carico dell'acquirente la verifica dell'adeguatezza dell'impianto idrico antincendio esistente all'attività che si intende insediare nell'immobile, la redazione degli specifici progetti di prevenzione incendi e la realizzazione di eventuali opere di messa a norma.

Il complesso è dotato di un Regolamento Condominiale che describe l'uso e la regolamentazione di tutti gli spazi.

Lotto 1:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento liscio “a elicottero”;
- le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- soppalco, ad uso uffici, realizzato in struttura metallica e pavimentato in gomma;
- serramenti in alluminio preverniciato.

Dotazioni impiantistiche :

- un blocco servizi igienici agibile composto da un antibagno e un bagno dotati di allaccio alla rete nera, rete idrica (acqua fredda), rete elettrica e con pavimentazione in piastrelle;
- predisposizione per allaccio alla rete di energia elettrica;
- predisposizione per allaccio alla rete di fornitura gas;
- predisposizione per allaccio alle rete telefonica.

Portata solai :

- piano terra : 2.000 kg/mq;
- soppalco ad uso uffici: 200 kg/mq.

Dimensione portone carrabile:

3 m di larghezza x 3 m di altezza.

Altezza interna del locale :
6,00 m circa sotto trave.

Descrizione stato di manutenzione :
presenza sfarinamenti nella fascia perimetrale dell'immobile dovuti presumibilmente a umidità ascendente.

Altre informazioni :
il lotto oggetto di compravendita comprende anche :

- una porzione di piazzale esterno confinante con il muro perimetrale del locale di superficie pari a circa 13 mq censita catastalmente al NCEU del Comune di Genova alla Sez VOL, Foglio 22 Mappale 95 Sub. 56;
- 2 posti auto scoperti ubicati alla quota del piazzale a piano terra censiti catastalmente al NCEU del Comune di Genova alla Sez. VOL, Foglio 22 Mappale 95 Subb 25 e 26 gravati da servitù di passaggio pedonale a carrabile a favore di Enel S.p.A. costituita con atto a rogito Notaio Paolo Lizza del 4 settembre 2009 Num. Rep. 88535, Num. Racc. 25991.

Lotto 2:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento liscio "a elicottero";
- le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- soppalco, ad uso uffici, realizzato in struttura metallica e pavimentato in gomma;
- serramenti in alluminio preverniciato.

Dotazioni impiantistiche :

- un blocco servizi igienici agibile composto da un antibagno e un bagno dotati di allaccio alla rete nera, rete idrica (acqua fredda), rete elettrica e con pavimentazione in piastrelle;
- predisposizione per allaccio alla rete di energia elettrica;
- predisposizione per allaccio alla rete di fornitura gas;
- predisposizione per allaccio alle rete telefonica.

Portata solai :

- piano terra : 2.000 kg/mq;
- soppalco ad uso uffici: 200 kg/mq.

Dimensione portone carrabile:

4 m di larghezza x 4 m di altezza.

Altezza interna del locale :
5.50 m circa sotto trave.

Descrizione stato di manutenzione :
presenza di macchie di umidità ascendente.

Altre informazioni
il lotto oggetto di compravendita comprende anche :

- un locale tecnico, censito catastalmente al NCEU del Comune di Genova alla Sez. VOL, Foglio 22 Mappale 95 Sub 48, destinato a cabina elettrica di trasformazione da MT a BT gravato da servizi di elettrodotto a favore di Enel S.p.A. costituita con atto a rogito Notaio Paolo Lizza del 4 settembre 2009 Num. Rep. 88535, Num. Racc. 25991.

Lotto 3:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento liscio "a elicottero";
- le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- soppalco, ad uso uffici, realizzato in struttura metallica e pavimentato in gomma;
- serramenti in alluminio preverniciato.

Dotazioni impiantistiche :

- un blocco servizi igienici agibile composto da un antibagno e un bagno dotati di allaccio alla rete nera, rete idrica (acqua fredda), rete elettrica e con pavimentazione in piastrelle;
- predisposizione per allaccio alla rete di energia elettrica;
- predisposizione per allaccio alla rete di fornitura gas;
- predisposizione per allaccio alle rete telefonica.

Portata solai :

- piano terra : 2.000 kg/mq;
- soppalco ad uso uffici: 200 kg/mq.

Dimensione portone carrabile:

4 m di larghezza x 5 m di altezza.

Altezza interna del locale :

5,50 m circa sotto trave.

Descrizione stato di manutenzione :

presenza di infiltrazione d'acqua lungo il lato confinante con l'intercapedine condominiale dovuta presumibilmente a accumulo di acqua piovana e presenza di macchie di umidità ascendente.

Lotto 4:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento liscio "a elicottero";
- le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- soppalco, ad uso uffici, realizzato in struttura metallica e pavimentato in gomma;
- serramenti in alluminio preverniciato.

Dotazioni impiantistiche :

- un blocco servizi igienici agibile composto da un antibagno e un bagno dotati di allaccio alla rete nera, rete idrica (acqua fredda), rete elettrica e con pavimentazione in piastrelle;
- predisposizione per allaccio alla rete di energia elettrica;

- predisposizione per allaccio alla rete di fornitura gas;
- predisposizione per allaccio alle rete telefonica.

Portata solai :

- piano terra : 1.500 kg/mq;
- soppalco ad uso uffici: 200 kg/mq;
- piazzale di accesso carrabile : 1.700 kg/mq.

Dimensione portone carrabile:

3 m di larghezza x 3,2 m di altezza.

Altezza interna del locale :

6,00 m circa sotto trave.

Descrizione stato di manutenzione :

serratura del portone con apertura a libro difettosa.

Lotto 5:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento liscio “a elicottero”;
- le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- soppalco, ad uso uffici, realizzato in struttura metallica e pavimentato in gomma;
- serramenti in alluminio preverniciato.

Dotazioni impiantistiche :

- un blocco servizi igienici agibile composto da un antibagno e un bagno dotati di allaccio alla rete nera, rete idrica (acqua fredda), rete elettrica e con pavimentazione in piastrelle;
- predisposizione per allaccio alla rete di energia elettrica;
- predisposizione per allaccio alla rete di fornitura gas;
- predisposizione per allaccio alle rete telefonica.

Portata solai :

- piano terra : 1.500 kg/mq;
- soppalco ad uso uffici: 200 kg/mq;
- piazzale di accesso carrabile : 1.700 kg/mq.

Dimensione portone carrabile:

4 m di larghezza x 4 m di altezza.

Altezza interna del locale :

6,50 m circa sotto trave.

Lotto 6:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento liscio “a elicottero”;
- le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- soppalco, ad uso uffici, realizzato in struttura metallica e pavimentato in gomma;

- serramenti in alluminio preverniciato.

Dotazioni impiantistiche :

- un blocco servizi igienici agibile composto da un antibagno e un bagno dotati di allaccio alla rete nera, rete idrica (acqua fredda), rete elettrica e con pavimentazione in piastrelle;
- predisposizione per allaccio alla rete di energia elettrica;
- predisposizione per allaccio alla rete di fornitura gas;
- predisposizione per allaccio alle rete telefonica.

Portata solai :

- piano terra : 600 kg/mq;
- soprappalo ad uso uffici: 200 kg/mq.

Accessibilità :

montacarichi con portata pari a 3.200 kg (37 persone).

Altezza interna del locale :

6,00 m circa sotto trave.

Lotto 7:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento liscio “a elicottero”;
- le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- serramenti in alluminio preverniciato.

Dotazioni impiantistiche :

- un blocco servizi igienici agibile composto da un antibagno e un bagno dotati di allaccio alla rete nera, rete idrica (acqua fredda), rete elettrica e con pavimentazione in piastrelle;
- predisposizione per allaccio alla rete di energia elettrica;
- predisposizione per allaccio alla rete di fornitura gas;
- predisposizione per allaccio alle rete telefonica.

Portata solai :

- piano terra : 600 kg/mq.

Accessibilità :

montacarichi con portata pari a 3.200 kg (37 persone).

Altezza interna del locale :

3,2 m circa sotto trave.

Descrizione stato di manutenzione :

presenza di una fessura di assettamento nelle vicinanze della porta di ingresso al locale.

Lotto 8:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento liscio "a elicottero";
- le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- serramenti in alluminio preverniciato.

Dotazioni impiantistiche :

- un blocco servizi igienici agibile composto da un antibagno e un bagno dotati di allaccio alla rete nera, rete idrica (acqua fredda), rete elettrica e con pavimentazione in piastrelle;
- predisposizione per allaccio alla rete di energia elettrica;
- predisposizione per allaccio alla rete di fornitura gas;
- predisposizione per allaccio alle rete telefonica.

Portata solai :

- piano terra : 600 kg/mq.

Accessibilità :

montacarichi con portata pari a 3.200 kg (37 persone).

Altezza interna del locale :
3,45 m circa sotto trave.

Lotto 9:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento;
- pareti perimetrali in blocchetti prefabbricati faccia vista;
- porta di accesso basculante con apertura manuale di dim. 2,6m x 2,1m.

Dotazioni impiantistiche :

- allaccio alla rete nera,
- impianto elettrico con presa e punto luce.

Altezza interna del box :
altezza media 4,95 m

Descrizione stato di manutenzione :

la porta basculante di ingresso è senza maniglia di apertura. E' necessario inserire un nuovo blocco composto da serratura e maniglia.

Lotto 10:

Tipologia finiture interne :

- pavimentazione in cemento;
- pareti perimetrali in blocchetti prefabbricati faccia vista;
- porta di accesso basculante con apertura manuale di dim. 2,6m x 2,1m.

Dotazioni impiantistiche :

- allaccio alla rete nera,
- impianto elettrico con presa e punto luce.

Altezza interna del box :
altezza media 3,54 m.

Descrizione stato di manutenzione :
la porta di accesso risulta difettosa.

Il tecnico abilitato
Ing. Maurizio Francese

