

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
Sezione VII  
R.E. 641/2014

Procedura promossa da:

\*\*\*\*\*

Avv. \*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Avv. -

RELAZIONE DI STIMA

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Immobili siti in Mignanego GE, Via XXV Aprile, civ. 69-75, rispettivamente siti ai piani oltre indicati e composti come segue:

- (sub 7) - autorimessa sita a piano terra - composto da vano unico.
- (sub 13) – appartamento sito al primo piano, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, giardino.
- (sub 14) - appartamento sito al primo piano, composto da ingresso-soggiorno, con ampia zona cottura, bagno, due camere, terrazzo.
- (sub 15) - appartamento sito al secondo piano, composto da ingresso, corridoio, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere.
- (sub 16) - appartamento sito al secondo piano, composto da ingresso-soggiorno con ampia zona cottura, bagno, due camere.
- (sub 17) - appartamento sito al terzo piano e sottotetto, composto da ingresso-soggiorno con ampia zona cottura, due bagni, tre camere, terrazzo, e soppalco.
- (sub 19) - appartamento sito al piano terra, primo e interrato, composto da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano sopra, cantina al piano interrato, terrazzo e giardino.
- (sub 20) - appartamento sito al piano terra e primo, composto da ingresso-soggiorno, cucinino, due camere e bagno al piano sopra, due terrazzi e giardino.
- (sub 28) – magazzino sito a piano terra e composto da vano unico.
- (sub 30) - magazzino sito a piano terra e composto da due vani.
- (sub 31) - magazzino sito a piano terra e composto da due vani.
- (sub 33, 34 ,35 ,36 , 37, 38) n° cinque posti auto accatastati separatamente.

Vengono di seguito analizzate le singole unità immobiliari. Le caratteristiche strutturali, tipologiche e di finitura, le informazioni urbanistiche e quelle relative alle formalità vengono inserite sul primo immobile e quindi semplicemente richiamate sui successivi. Si specifica che il complesso risulta dalla ristrutturazione integrale di un intero immobile, noto come Colonia Brian, originariamente proprietà di Ente Ecclesiastico.

### A. Sub 7

#### 1.1 Dati Tecnici

Autorimessa: mq 37,67 di superficie calpestabile

mq 41,00 di superficie lorda commerciale<sup>1</sup>

1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

1.3 Identificativi catastali

L'autorimessa risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 7, Zona censuaria -, categoria C/6 – classe 2 – consistenza 41 mq – R.C. € 213,86.

1.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

1.5 Confini

L'autorimessa, così confina:

NORDOVEST:	terrapieno
SUDOVEST:	sub 4
SUDEST:	sub 5
NORDEST:	sub 23
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	terra

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona

Zona rurale in quota (Passo dei Giovi, m 472 s.l.m.) , sita a distanza di circa 500 mt dal centro abitato, con buona disponibilità di parcheggi a raso. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

---

<sup>1</sup> Si è preferito inserire il valore della superficie riportato sulla visura.

2.2 Collegamenti pubblici

I Giovi sono serviti dalla linea ATP in transito fra Pontedecimo e Vallenzona.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si specifica che quanto oltre riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento, e viene pertanto riportato una unica volta.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni<sup>2</sup>: iscrizione ipoteca volontaria a Genova il 23.10.20006 al N° Repertorio 51105/11892, notaio \*\*\*\*\* , per € 2.850.000,00 a favore \*\*\*\*\* derivante da contratto di mutuo a garanzia di un finanziamento di € 1.900.000,00, contro \*\*\*\*\* , durata anni 20<sup>3</sup>. Il sub interessato risulta il sub 3, poi sub 6, dal cui frazionamento sono originati tutti i sub oggetto della presente procedura fino al 20 compreso, considerati in ordine crescente.

4.2.2 Iscrizioni: iscrizione al n° repertorio 16647/2361 il 18.07.2014, nascente da Decreto Ingiuntivo del 29.11.2012 emesso da Tribunale di Genova a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , per un capitale pari ad € 26.000,00, ipoteca € 55.000,00 sui soli sub 13, 14, 15, 16 17, 19, 20.

<sup>2</sup> Dalla Certificazione Notarile sostitutiva a firma \*\*\*\*\* , notaio in \*\*\*\*\*

<sup>3</sup> La Certificazione di cui sopra riporta *anni 2*, ma si ritiene sia un errore

4.2.3 Trascrizioni: verbale pignoramento immobili trascritto 30.07.2014  
n° repertorio 17699/13819 a favore \*\*\*\*\* con sede in  
Torino contro \*\*\*\*\* su tutti gli immobili oggetto della presente procedura.<sup>4</sup>

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### 4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: in allegato G la scrivente ha riportato le spese necessarie per la regolarizzazione delle opere; tal spese risultano riconducibili a quattro diverse tipologie:

1- spese professionali per la presentazione di Sanatoria ex Art, 49 comma 3, nonché di progetto Cemento Armato;

2- spese di istruttoria presso gli Enti competenti per quanto sopra.

3- spese per le Certificazioni di conformità necessarie per il rilascio dell'Agibilità;

4- sanzioni; ali sanzioni, in assenza di certezze sugli scenari possibili, sono state calcolate sul massimo previsto dall'Art. 49 comma 3 della L.R. 16/2008.

L'importo complessivo per tutte le voci di cui sopra è pari a circa €  
68.000,00.

4.3.2 Di conformità catastale: nessuno

### 5. REGOLARITA' EDILIZIA

5.1.1 L'intero immobile nel suo stato attuale deriva dal Permesso di Costruire 34/2007 del 07.09.2007 (*Ristrutturazione Edilizia consistente in cambio d'uso e frazionamento della Colonia Brian – cfr all. F* ). L'inizio lavori è stato comunicato al 23.01.2008; non sono state chieste proroghe, risultando con ciò implicito che i lavori dovevano essere ultimati entro il termine di tre anni, e pertanto entro il 23.01.2011. In effetti però non è mai stata data una fine lavori. Inoltre lo stato di fatto deriva dalle modifiche riportate su una successiva variante – D.I.A. 7091/2010 del 20.08.2010 – di validità nulla in quanto non corredata del necessario progetto strutturale che doveva essere depositato in Provincia. Con questo stato di cose (difformità di quanto rilevato rispetto all'unico progetto valido, quello del Permesso a Costruire e incertezza sulla data di Fine Lavori), risulta comunque necessario il Progetto in Sanatoria, per difformità totale o parziale: ciò in quanto ipoteticamente la dichiarazione da parte del Committente

---

<sup>4</sup> La Certificazione del Notaio \*\*\*\*\* non riporta la cifra del pignoramento che dall'atto di Pignoramento immobiliare risulta essere pari a € 1.656.577,18 oltre a spese di notifica, interessi sino al saldo e successive spese occorrente.

circa l'effettivo completamento, parziale o totale, dei lavori entro la data prevista (cioè entro i tre anni) legittimerebbe almeno la conformità di quanto costruito entro la scadenza nel rispetto del contenuto del Permesso. In ogni caso la scrivente ha preferito calcolare oneri e sanzioni nella peggiore delle ipotesi, e cioè quella di una sanatoria globale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli attuali proprietari i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\*\* in data 25.05.2006, registrato il 26.05.2006 ai n° 25738/151348 di repertorio, per acquisto fattone da \*\*\*\*\*

6.2 Precedenti proprietari

\*\*\*\*\* l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio \*\*\*\*\*, per acquisto fattone \*\*\*\*\* , il 07.04.2003, trascritto a Genova il 12.04.2003 ai n° 13377/8463 di repertorio.

7. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

8.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Vano unico	37,67	-	-		64

## 8.2 Caratteristiche strutturali<sup>5</sup>

Strutture verticali	Muri portanti – condizioni non verificabili
Travi	Presumibilmente in legno – condizioni non verificabili
Solai	Presumibilmente in legno – condizioni non verificabili
Copertura	A falde, in coppi
Scale	In acciaio
Balconi	-

## 8.3 Componenti edilizie e costruttive<sup>6</sup>

Pavimentazione esterna	Strada pubblica asfaltata
Pareti esterne	Muri portanti in pietra, condizioni presumibilmente buone - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni buone salvo alcune aree (cfr. foto 3)
Portone atrio	In ferro e legno tinto verde bottiglia - condizioni buone
Scale	Pavimenti ingresso e pianerottoli, gradini e zoccoli laterali in lastre di marmo – pareti scale in tinta lavabile - condizioni ottime
Porta caposcala	Anta singola a battente blindato impiallacciato in legno – condizioni ottime
Infissi esterni	Finestre: doppia anta in alluminio e doppi vetri – condizioni ottime
Infissi interni	Porte impiallacciate in legno – condizioni ottime
Cucina	Pavimento in piastrelle 30x60 di travertino ricostruito – Rivestimento in piastrelle 30x60 antracite o tortora – condizioni ottime
Bagni	Pavimento in piastrelle 30x60 di travertino ricostruito – Rivestimento in piastrelle 30x60 antracite o tortora – condizioni ottime
Pavimenti	In piastrelle 30x60 di travertino ricostruito
Pareti	In tinta lavabile – condizioni da ottime a discrete (presenza di esfoliazioni in alcuni punti).
Nei terrazzi e giardini	Piastrelle in cotto
Nelle autorimesse/magazzini	Battuto di cemento
Nei Posti auto	Asfalto

<sup>5</sup> Si segnala che l'immobile ha subito integrale ristrutturazione nel 2010. Si indicano qui le strutture portanti originarie, cjlhe possono aver subito opere di rinforzo o di parziale sostituzione

<sup>6</sup> Alla luce della integrale ristrutturazione di cui sopra, si presume che le parti che risultano oggi in cattivo stato abbiano dei problemi intrinseci (quali infiltrazioni di umidità etc) che la ristrutturazione integrale non ha risolto.

#### 8.4 Impianti

Citofonico	Presente
Ascensore	Presente
Gas	Alimentazione: gas metano
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	Allacciata alla rete urbana
Idrico	Sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale
Telefonico	Non presente
Termico	Attualmente non esiste impianto. Si suppone che fosse previsto un termoautonomo
Condizionamento	-

#### B. Sub 13

##### 10.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 104,19 di superficie calpestabile  
mq 130,02 di superficie lorda commerciale<sup>7</sup>

##### 10.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

##### 10.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 13, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 7 – R.C. € 740,04.

##### 10.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo la presenza di alcune nicchie, come evidenziato dall'elaborato in all. D.

##### 10.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST: sub 19

<sup>7</sup> Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine e della superficie del terrazzo computata al 30%



SUDOVEST: vano scala e sub 14  
SUDEST: via XXV Aprile  
NORDEST: Via Ettore Rapallo  
SOPRA: stessa ditta altri sub  
SOTTO: stessa ditta altri sub

11 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

12 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

13.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

13.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

13.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

13.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia si veda paragrafo 4.3

8.4.1 Di conformità catastale: € 50,00 per presentazione di variazione catastale più oneri per il professionista (€ 300,00 esclusi IVA e Cassa professionale). Si ritiene che le differenze possano essere presentate come errori di rappresentazione.

14 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

15 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

16 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

17 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

17.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso	5,13	-	-		8
Corridoio	3,24	-	-		
Disimp.	2,69	-	-		
Soggiorno	34,13	Sudest	-	Si noti che sull'area del soggiorno alcune aree hanno altezza inferiore alla norma per la presenza di travi	6
Cucina	10,11	Sudest	-		7
Bagno 1	4,48	-	-		9
Bagno 2	4,18	-	-		
Camera 1	13,35	Nordest	Si, mq 12,94		10 - 11
Camera 2	11,28	Nordovest	Si, mq 12,94		12
Camera 3	11,28	Sudest	-		13 - 14

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4.

C. Sub 14

19.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 65,66 di superficie calpestabile  
mq 84,72 di superficie lorda commerciale<sup>8</sup>

19.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

19.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

<sup>8</sup> Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine e della superficie del terrazzo computata per il 30%

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 14, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 5 – R.C. € 528,60.

#### 19.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. In particolare non risulta rappresentata la porta di accesso al terrazzo, come visibile in allegato D.

#### 19.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST:	vano scala e sub 20
SUDOVEST:	sub 26 e distacco su mappale 87
SUDEST:	via XXV Aprile
NORDEST:	vano scale e sub 13
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	stessa ditta altri sub

#### 20 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

#### 21 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

#### 22 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 22.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

##### 22.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

22.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

22.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda punto 4.3

22.3.2 Di conformità catastale: € 50,00 per presentazione di variazione catastale più oneri per il professionista (€ 300,00 esclusi IVA e Cassa professionale). Si ritiene che le differenze possano essere presentate come errori di rappresentazione.

23 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

24 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

25 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

26 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

26.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	25,28	1 Sudest		Si noti che sull'area del soggiorno alcune aree hanno altezza inferiore alla norma per la presenza di travi	15 - 17
Angolo cottura	8,28	1 Sudest 1 Sudovest			16
Bagno	5,13	1 Sudovest			22
Camera 1	13,14	1 Sudovest	Si, mq 23,21		18 -19
Camera 2	8,68	1 Sudovest		Superficie inferiore ai mq 9,00 prescritti dai Regolamenti Edilizi. Per riacquistare la qualifica di "camera" l'ambiente richiederebbe lo spostamento della parete di confine con la cucina.	20 -21

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

D. Sub 15

28.2 Dati Tecnici

Appartamento: mq 104,54 di superficie calpestabile  
mq 125,44 di superficie lorda commerciale<sup>9</sup>

### 28.3 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

### 28.4 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 15, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 7 – R.C. € 740,04.

### 28.5 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

### 28.6 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST:	sub 19
SUDOVEST:	vano scala e sub 16
SUDEST:	via XXV Aprile
NORDEST:	Via Ettore Rapallo
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	stessa ditta altri sub

## 29 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

## 30 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

---

<sup>9</sup> Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine

31 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

31.2 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

31.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

31.4 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

31.4.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

31.4.2 Di conformità catastale: nessuno.

32 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

33 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

34 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

35 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

35.2 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso	5,40	-	-		
Corridoio	3,22	-	-		25
Disimp.	2,73	-	-		
Soggiorno	33,83	Sudest	-		22
Cucina	9,93	Sudest	-		24
Bagno 1	4,56	-	-		26 -27

Bagno 2	4,49	-	-	-	29
Camera 1	14,06	Nordest	-	-	28
Camera 2	11,68	Nordovest	-	-	30
Camera 3	11,82	Sudest	-	-	31

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

E. Sub 16

### 37.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 79,26 di superficie calpestabile  
mq 65,41 di superficie lorda commerciale<sup>10</sup>

### 37.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

### 37.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\*coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 16, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 4,5 – R.C. € 475,74.

### 37.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

### 37.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST: vano scala e sub 20  
SUDOVEST: distacco  
SUDEST: via XXV Aprile  
NORDEST: vano scale e sub 15  
SOPRA: stessa ditta altri sub

<sup>10</sup> Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine e della superficie del terrazzo misurata per il 30%

SOTTO: stessa ditta altri sub

38 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

39 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

40 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

40.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

40.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

40.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

40.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

40.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

41 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

42 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

43 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

44 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.



45 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

45.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	24,73	1 Sudest			32
Angolo cottura	8,73	1 Sudest 1 Sudovest			33
Bagno	4,76	1 Sudovest			36
Camera 1	13,68	1 Sudovest			34
Camera 2	8,70	1 Sudovest		Superficie inferiore ai mq 9,00 prescritti dai Regolamenti Edilizi. Per riacquistare la qualifica di "camera" l'ambiente richiederebbe lo spostamento della parete di confine con la cucina.	35

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

F. Sub 17

46.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 133,87 di superficie calpestabile  
mq 152,97 di superficie lorda commerciale<sup>11</sup>

46.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

46.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 17, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 7 – R.C. € 740,04.

<sup>11</sup> Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, di metà dei muri di confine nonché della superficie del terrazzo computata per il 30%.

#### 46.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

#### 46.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST:	distacco
SUDOVEST:	vano scala e sub 18.
SUDEST:	via XXV Aprile
NORDEST:	Via Ettore Rapallo
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

#### 47 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

#### 48 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

#### 49 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 49.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

##### 49.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

##### 49.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

49.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

49.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

50 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

51 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

52 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

53 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

53.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	39,64	2 Nordovest	Si, mq 52,84		37 -39 - 40 - 42
Angolo cottura	11,64	1 Sudest	-		38
Disimp.	2,76	-	-		
Corridoio	5,16	-	-		41
Bagno 1	5,46	1 Nordovest	-		43
Bagno 2	4,85	-	-		44
Camera 1	13,09	1 Sudest	-		45
Camera 2	11,64	1 Nordovest	-		46
Camera 3	11,64	1 Sudest	-		47
Soppalco	22,03	-	-		48 - 49

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

G. Sub 19

55.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 102,57 di superficie calpestabile appartamento  
Mq 14 di superficie calpestabile cantina

mq 119,27 di superficie lorda commerciale<sup>12</sup>

#### 55.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale, calcolata anche aggiungendo quella del giardino, computata con un coefficiente pari al 10%, è pari a 121,63

#### 55.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 19, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 5,5 – R.C. € 581,46.

#### 55.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

#### 55.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST:	via Ettore Rapallo
SUDOVEST:	sub 20 (a piano terra) sub 19 (al primo piano) sub 8 (al piano interrato)
SUDEST:	sub 13 (a piano terra) sub 14 (al primo piano) sub 10 (al piano interrato)
NORDEST:	sub 13 e via Ettore Rapallo
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	terra

## 56 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

---

<sup>12</sup> Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, di metà dei muri di confine e della superficie del terrazzo misurata per il 30% per i primi 25mq per il 10% per i restanti.

57 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

58 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

58.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

58.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

58.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

58.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

58.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

59 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

60 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

61 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

62 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

63 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

63.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	31,36	2 Nordovest 1 Nordest	Si, mq 28,41 di terrazzo e 22,36 di giardino		51

Cucinino	6,70	-			
Bagno	5,00	-			54
Camera 1	14,45	1 Nordovest			52
Camera 2	15,43	1 Nordovest 1 Nordest			53
Disimp.	1,35	-			
Cantina	14,00	-		All'atto del sopralluogo la cantina è risultata totalmente allagata per un'altezza di almeno 30 cm	55

NORDOVEST: via Ettore Rapallo

Per le altre caratteristiche si vedano I paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

H. Sub 20

#### 64.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 79,77 di superficie calpestabile  
mq 113,13 di superficie lorda commerciale<sup>11</sup>

#### 65.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale, calcolata anche aggiungendo quella del giardino, computata con un coefficiente pari al 10%, è pari a 121,63.

#### 65.3 Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 20, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 5,5 – R.C. € 581,46.

#### 65.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

#### 65.5 Confini

L'appartamento, così confina:

NORDOVEST: Via Ettore Rapallo

<sup>13</sup> Si intende la superficie al lordo dei muri perimetrali fino a 50 cm, di metà dei muri di confine, nonché della superficie del terrazzo misurata per il 30% per i primi 25 mq, per il 10% per i restanti.

SUDOVEST:	sub 26 (
SUDEST:	sub 14 (a piano terra) sub 15 (al primo piano)
NORDEST:	sub 18 (a piano terra) Sub 19 (a piano primo)
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	stessa ditta altri sub

65 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

66 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

67 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

67.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

67.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

67.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

67.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

67.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

68 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

69 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

70 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

## 71 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

## 72 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### 72.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Accesso a terrazzi/balconi	Note	Foto di riferimento
Ingresso/ Soggiorno	31,36	2 Nordovest 1 Sudovest	Si, mq 75,26 di terrazzo e 62,91 di giardino		56
Cucinino	6,70	-			57
Bagno	5,00	-			60
Camera 1	14,45	1 Nordovest			58
Camera 2	15,43	1 Nordovest 1 Sudovest			59
Disimp.	1,35	-			

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

### I. Sub 28

#### 26.2 Dati Tecnici

Magazzino: mq 33,20 di superficie calpestabile  
mq 38,00 di superficie lorda commerciale<sup>14</sup>

#### 26.3 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

#### 26.4 Identificativi catastali

Il magazzino risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

<sup>14</sup> Si è preferito inserire il valore della superficie riportato sulla visura.



Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 28, Zona censuaria -, categoria C/2 – classe U – consistenza mq 38 – R.C. € 11,86.

#### 26.5 Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

#### 26.6 Confini

Il magazzino così confina:

NORDOVEST:	terrapieno
SUDOVEST:	sub 32
SUDEST:	vano scala e sub 22
NORDEST:	cantina annessa al sub 19
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	terra

#### 27 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

#### 28 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

#### 29 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 29.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

##### 29.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

##### 29.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

29.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

29.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

30 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

31 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

32 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

33 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

34 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

J. Sub 30

36.1 Dati Tecnici

Magazzino: mq 26,55 di superficie calpestabile  
mq 36,00 di superficie lorda commerciale<sup>15</sup>

36.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

36.3 Identificativi catastali

Il magazzino risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 30, Zona censuaria -, categoria C/2 – classe U – consistenza mq 36 – R.C. € 105,98.

---

<sup>15</sup> Si è preferito inserire il valore della superficie riportato sulla visura.

36.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

36.5 Confini

Il magazzino così confina:

NORDOVEST:	sub 19
SUDOVEST:	vano scala e sub 21
SUDEST:	sub 24
NORDEST:	sub 31
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	terra

37 DESCRIZIONE SOMMARIA

Si veda paragrafo 2.

38 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

39 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

39.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

39.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

39.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

39.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

39.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

40 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

41 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

42 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

43 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

44 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Per le altre caratteristiche si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

K. Sub 31

45.1 Dati Tecnici

Magazzino: mq 38,86 di superficie calpestabile  
mq 44,00 di superficie lorda commerciale<sup>16</sup>

45.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

45.3 Identificativi catastali

Il magazzino risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 31, Zona censuaria -, categoria C/2 – classe U – consistenza 37 mq – R.C. € 108,92.

45.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

---

<sup>16</sup> Si evidenzia che il valore riportato in visura – 37 mq – non può essere corretto.

45.5 Confini

Il magazzino così confina:

NORDOVEST:	terrapieno
SUDOVEST:	sub 30
SUDEST:	sub 24
NORDEST:	sub 12
SOPRA:	stessa ditta altri sub
SOTTO:	terra

46 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

47 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

48 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

48.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

48.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

48.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

48.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

48.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

49 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

50 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

51 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

52 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

53 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Si vedano paragrafi 9.2, 9.3 e 9.4

L. Sub 33<sup>17</sup>

54.1 Dati Tecnici

Posto auto: mq 9 di superficie commerciale

54.2 Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 33, Zona censuaria -, categoria C/6 – classe 1 – consistenza 9mq – R.C. € 40,90

54.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

54.4 Confini

Il posto auto così confina:

OVEST:	sub 26
SUD:	sub 20
EST:	sub 20
NORD:	via Ettore Rapallo
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

---

<sup>17</sup> Si fa notare che con nota datata 14.06.2007, di cui in allegato la Società si è impegnata a sottoscrivere atto di vincolo dei posti auto esterni alle unità abitative

55 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

56 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

56.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

56.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

56.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

56.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3

56.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

57 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

58 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

59 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

60 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

M. Sub 34<sup>18</sup>

60.1 Dati Tecnici

Posto auto:

mq 9 di superficie commerciale

---

<sup>18</sup> Vedi nota 17

60.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale coincide con quella commerciale.

60.3 Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 34, Zona censuaria -, categoria C/6 – classe 1 – consistenza 9mq – R.C. € 40,90

60.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

60.5 Confini

Il posto auto così confina:

NORDOVEST:	sub 35
SUDOVEST:	sub 26
SUDEST:	altra U.I.U.
NORDEST:	sub 26
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

61 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

62 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

62.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

62.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2



62.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

62.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3.

62.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

63 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

64 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

65 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

66 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

N. Sub 35<sup>19</sup>

66.1 Dati Tecnici

Posto auto: mq 9 di superficie commerciale

66.2 Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 35, Zona censuaria -, categoria C/6 – classe 1 – consistenza 9mq – R.C. € 40,90

66.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

66.4 Confini

Il posto auto così confina:

---

<sup>19</sup> Vedi nota 17

NORDOVEST:	sub 36
SUDOVEST:	sub 26
SUDEST:	sub 34
NORDEST:	sub 26
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

67 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

68 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

69 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

69.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

69.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

69.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

69.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3.

69.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

70 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

71 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

72 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

### 73 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

O. Sub 36<sup>20</sup>

#### 76.1 Dati Tecnici

Posto auto: mq 9 di superficie commerciale

#### 76.2 Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 36, Zona censuaria -, categoria C/6 – classe 1 – consistenza 9mq – R.C. € 40,90

#### 76.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

#### 76.4 Confini

Il posto auto così confina:

NORDOVEST:	sub 37
SUDOVEST:	sub 26
SUDEST:	sub 35
NORDEST:	sub 26
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

### 77 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

### 78 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

---

<sup>20</sup> Vedi nota 17

79 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

79.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

79.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

79.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

79.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3.

79.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

80 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

81 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

82 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

83 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

P. Sub 37<sup>21</sup>

84.1 Dati Tecnici

Posto auto: mq 9 di superficie commerciale

84.2 Identificativi catastali

Il posto auto risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mignanego in capo a \*\*\*\*\* coi seguenti dati:

---

<sup>21</sup> Vedi nota 17

Sezione urbana -, foglio 6, mappale 35, subalterno 37, Zona censuaria -, categoria C/6 – classe 1 – consistenza 9mq – R.C. € 40,90

#### 84.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

#### 84.4 Confini

Il posto auto così confina:

NORDOVEST:	sub 38
SUDOVEST:	sub 26
SUDEST:	sub 36
NORDEST:	sub 26
SOPRA:	cielo
SOTTO:	stessa ditta altri sub

#### 85 DESCRIZIONE SOMMARIA

Se veda paragrafo 2.

#### 86 STATO DI POSSESSO

L'immobile è vuoto.

#### 87 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 87.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Si veda paragrafo 4.1

##### 87.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si veda paragrafo 4.2

##### 87.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

87.3.1 Di conformità urbanistico-edilizia: si veda paragrafo 4.3.

87.3.2 Di conformità catastale: nessuno.

88 REGOLARITA' EDILIZIA

Si veda paragrafo 5.

89 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si veda paragrafo 6.

90 INDAGINE URBANISTICA

Si veda paragrafo 7.

91 VINCOLI

Si veda paragrafo 8.

92 DIVISIONE IN LOTTI

Data la complessità della regolarizzazione sotto il profilo urbanistico dell'immobile si ritiene che lo stesso, per quanto di fatto divisibile in almeno tanti lotti quanti sono le unità catastali <sup>22</sup>di fatto possa essere venduto solo per intero ad un soggetto che si faccia carico della regolarizzazione e possa poi venderli autonomamente.

93 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

93.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. Il prezzo a mq per le unità residenziali così ricostruito, ha costituito la base per calcolare, sulla base dei dati dell'Agenzia del Territorio, il valore a mq di magazzini, autorimesse e posti auto. Il valore globale dell'immobile è quindi risultato dalla sommatoria dei valori complessivi relativi alle diverse tipologie. La stima del valore venale ha poi tenuto conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

---

<sup>22</sup> Si ricorda tuttavia quanto contenuto nella impegnativa di cui all'allegato G

I tal senso la scrivente ha ritenuto di dover conto, oltre che degli oneri di regolarizzazione, anche di alcune spese di ripristino per riportare l'immobile ad uno stato di maggior appetibilità.

Il prezzo finale di base d'asta si ottiene pertanto detraendo dal valore di base determinato come sopra gli oneri di cui agli allegati G ed I ed applicando poi una detrazione forfettaria del 30% a costituire una base d'asta più appetibile.

#### 93.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- 

#### 93.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: Complesso immobiliare dalla superficie pari a complessivi 969.28 mq di cui:

- o Mq 790.96 di residenziale
- o Mq 44,30 di autorimesse
- o Mq 89 di magazzini
- o Mq 45 di parcheggi a raso

Valore determinato a misura (cfr. all. H) : € 499.253,45, che arrotondano ad € 499.000,00 (euro quattrocentonovantanove)

## 94 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

#### 94.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 02.02.2015
- Giuramento in sede di udienza con Ill.mo Giudice Dott. Franco Davini in data 18.02.2015
- Sopralluogo presso gli immobile in oggetto della presente procedura in data 17.03.2015

#### 94.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Acquisizione di tutti i progetti in capo all'immobile presso Comune di Mignanego

- Ricerca progetto Cemento Armato presso Uffici della Provincia di Genova

Genova, 06.07.2015

L'esperto Valeria Lelli Architetto



Allegati:

- All. A Planimetrie Catastali degli Immobili
- All. B Visure Catastali degli immobili
- All. C Planimetrie di rilievo degli appartamenti
- All. D Elaborati di Confronto Planimetrie Catastali e Stato di Fatto.
- All. E Elaborati di Confronto Stato di fatto e Permesso a Costruire 34/2007
- All. F Permesso a Costruire 34/2007.
- All. G Spese di regolarizzazione e ripristino
- All. H Impegno di sottoscrizione atto di vincolo
- All. I Tabelle OMI anno 2014 – semestre 2
- All. L Calcolo superficie complessiva
- All. M Art. 49 L.r. 16/2008 e ss.mm.
- All. N Allegato Fotografico