

R.E. 228/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio La Pineta - Località Pian Bosetti Borzonasca (Ge)

Studio Legale Avv. Boccalatte Tarantola , Piazza Cavour 13/6 Chiavari (Ge)

Contro

XXXX XXXXX

G.E.: Dott.ssa Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Il CTU

arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

L. Zuaro



LOTTO UNICO: appartamento nel fabbricato sito in Comune di Borzonasca (Ge), in Località Pian Bosetti, unità immobiliare adibita ad abitazione posta all'interno n.1 Edificio D, piano terra.

Premessa

La sottoscritta arch. Luciana Zuaro, con studio in Genova in Via Assarotti 39/6, 16122 Genova, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 918 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova è stata nominata in data 12/07/2016 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione VII - Fallimenti ed esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 228/2016, Giudice dell'esecuzione Dott. ssa Paola Zampieri per effettuare una stima del bene esecutato sito nel Comune di Borzonasca (Ge) nel Condominio la Pineta in Località Pian Bosetti, unità immobiliare adibita ad abitazione posta all'interno n.1 dell'edificio D piano terra + posto auto pertinenziale.

La presente perizia si intende riferita allo stato attuale dei luoghi e consegue alla natura e i limiti del mandato rimesso all'esperto, ma data la complessità edilizia ed amministrativa del contesto in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della stima immobiliare, quanto indicato è soggetto a possibili modificazioni e/o variazioni a seguito di ulteriori approfondimenti .

1.0) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA.

L'immobile è così identificato: appartamento ubicato nel Comune di Borzonasca (Ge) nel Condominio la Pineta in Località Pian Bosetti, all'interno n 1 dell'edificio D piano terra + posto auto pertinenziale.

1.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

Gli immobili sono censiti catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo alla Signora XXXX XXXXX, CF xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx con i seguenti dati:
Sez. Urb. -, foglio 87, particella 841, sub 47, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,
Superficie catastale: totale 50 mq - escluse aree scoperte=45 mq, rendita catastale Euro 140,99.
Posto auto - Foglio 87, particella 841, sub 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq,
Superficie catastale 11 mq, rendita catastale Euro 15,34.

(ALL n 1 e ALL n 2)



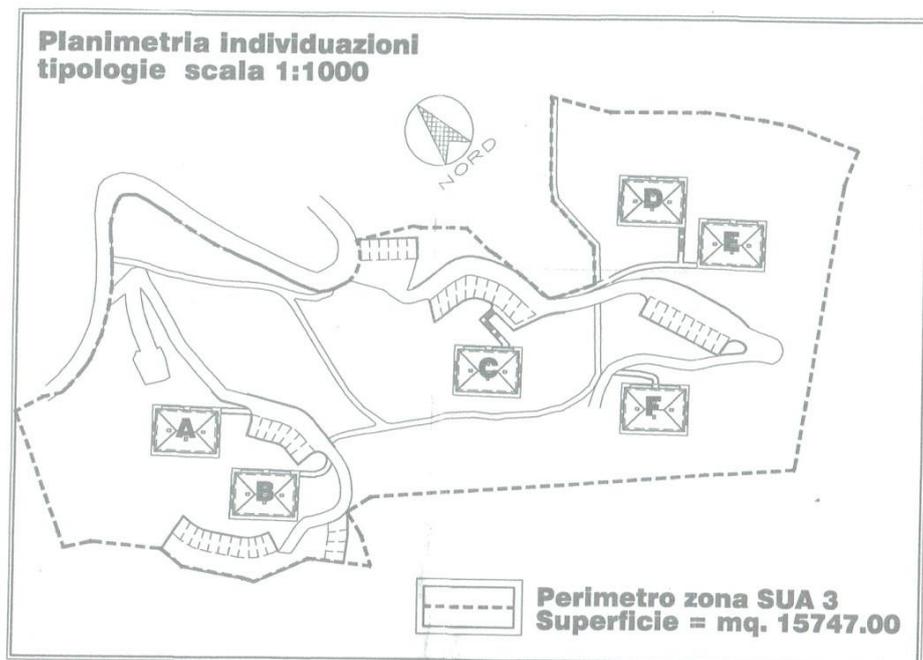
1.2) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'OGGETTO DI STIMA E DELLE ZONE LIMITROFE.

Caratteristiche delle zone limitrofe.

L'immobile è collocato nel Comune di Borzonasca, nel complesso di edifici denominato "Condominio la Pineta", un insediamento realizzato nel 2004 e inserito in un versante collinare di un'area boschiva, ubicato sulla sponda destra del torrente Sturla. L'insediamento è costituito da sei fabbricati di 2 piani cadauno all'interno di un complesso di edifici con ampia zona condominiale privata con percorsi carrabili e pedonali, piscina scoperta situata al centro dell'insediamento e posteggi asserviti alle unità immobiliari presenti (edifici A,B,C,D,E, F).

Il complesso è sito in località Pian Bosetti, e dista a circa 500 mt dal centro di Borzonasca e si raggiunge salendo da una periferica alla strada SP 586, in direzione frazione di Levaggi.

L'intervento è inserito nel PUC vigente come zona SUA 3 in ambito A.C.N.I. ambiti di riqualificazione, SUA delimitato da una superficie complessiva pari a mq 15.747,00 .



Le opere di sostegno al terreno circostante le abitazioni erano previste, in origine, da effettuarsi con la realizzazione di muri in calcestruzzo rivestiti in pietra e tecniche delle terre armate per due delle sei palazzine ma senza i necessari permessi, ma a seguito di un movimento franoso causato dalla scarpata artificiale, realizzata con terra di riporto derivante dagli scavi ed un inadeguato convogliamento delle acque nelle aree esterne, si è reso necessario realizzare opere di consolidamento e messa in sicurezza del versante, tutt'ora in corso.



Caratteristiche e localizzazione dell'edificio di riferimento

L'unità immobiliare in oggetto si trova nell'edificio D, costituito da due piani fuori terra ed da un sottotetto, che si trova sulla sinistra dell'area condominiale, dopo la sbarra posta nella salita che conduce all'intero complesso.

Il piano terra è esposto su tre lati, mentre il quarto è contro terra e dotato di intercapedine. Il posto auto è invece situato in uno spiazzo condominiale posto sulla destra e riporta il numero 8 sul muro di contenimento a perimetro. L'edificio ha tre appartamenti al PT e quattro al Primo Piano per un totale di sette unità immobiliari, ogni alloggio ha l'ingresso indipendente con accesso da giardino privato dal prospetto nord per quelli posti a piano terra e dal prospetto sud per quelli posti al piano primo e appare complessivamente in stato di manutenzione normale, salvo qualche segno di fioritura sotto i balconi posti al primo piano; la struttura è realizzata in ca e laterizio, le facciate sono finite ad intonaco liscio tinteggiato in color rosa e il tetto è del tipo a quattro falde rivestite da tegole marsigliesi.



Fig 1 Vista sull'insediamento con evidenziata la posizione della Palazzina D

Relativamente alle sistemazioni esterne, si precisa che le opere per il rinforzo del versante si sono rese necessarie già durante la costruzione del complesso immobiliare, non essendo stata adeguatamente verificata la statica del versante per la realizzazione del complesso e che l'intera area è attualmente interessata dai cantieri in corso per la messa in sicurezza dei versanti *con*



interventi sul Lotto 2A e per il ripristino del muro sottostante la palazzina D, che riguarda pertanto direttamente gli accessi esterni agli appartamenti a Piano Terra tra cui quello in oggetto.

Sistema economico della zona, servizi commerciali , sistemi di collegamento pubblici e privati

Il territorio del Comune di Borzonasca è connotato dalle caratteristiche naturali dell'ambiente circostante con un paesaggio che comprende i monti e il mare in pochi km , quali l'Appennino Ligure, Il Parco Naturale Regionale dell'Aveto, che si estende nella parte settentrionale e nell'estremo sud-orientale del Comune lungo il crinale attraversato dall'Alta Via dei Monti Liguri , e la costa del Tigullio, oltre all'attrattiva del caratteristico centro storico con le sue facciate dipinte , che ha mantenuto le peculiarità originarie del borgo; e l'economia della zona si basa principalmente sul turismo e l'agricoltura.

Per quanto riguarda i collegamenti con il centro di Borzonasca , la strada provinciale 586 della Val d'Aveto permette il collegamento stradale con Mezzanego a sud, e Rezzoaglio a nord, dalla SP 586 inoltre si dipartono diversi collegamenti stradali che permettono di raggiungere la val di Vara in provincia della Spezia e la val di Taro in provincia di Parma nell'Emilia-Romagna.

Da Chiavari esiste un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP che garantisce quotidiani collegamenti bus per Borzonasca e per le altre località del territorio comunale.

Nelle vicinanze del complesso si trova la caserma dei Carabinieri e un edificio ottocentesco sottoposto a vincolo monumentale dove hanno sede le scuole materne e le primarie di primo grado. Per quanto riguarda le attività commerciali, le più vicine sono nel nucleo storico di Borzonasca oltre a un piccolo centro commerciale della Crai, mentre a meno di 10 km di distanza si trova il Centro Commerciale Coop a Carasco.

1.4) CONFINI DELLA PROPRIETA'

L'appartamento di Località Pian Bosetti Edificio D n.1, Piano terra confina:

A Nord est con giardino di proprietà;

A Nord ovest con l'appartamento int. 2 Edificio D;

A Sud est con giardino di proprietà;

A Sud ovest con terrapieno;

Sopra con l'immobile civ.4.



1.5) CARATTERISTICHE E FINITURE DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento civ int.1 della palazzina D, con mm 25,220 complessivi su un tot di 1000 condominiali , è situato al piano Terra nella parte terminale dell'edificio e l'accesso è costituito da un camminamento pedonale perimetrale, che è attualmente consentito solo tramite ponteggiature esterne poste a ridosso dei giardini di pertinenza delle u.i. poste a PT, ponteggiature che permarranno fino al completamento dei lavori attualmente in corso.

Dal giardino di pertinenza di circa mq 94.6 , che ha attualmente una parte non praticabile per i lavori in corso, si accede all'ingresso dell'appartamento tramite una porta vetrata a doppia anta con serramento in legno, zanzariera e persiane in legno, che immette direttamente in una ampia zona giorno con angolo cottura attrezzato, da qui un piccolo disimpegno dà poi accesso ad una camera e ad un bagno completo di doccia; i locali sono abbastanza luminosi e i soffitti di tutte le stanze sono alti 2.70 mt.

L'immobile è caratterizzato dai seguenti componenti e finiture:

- struttura portante in ca , muri perimetrali di spessore di circa 32 cm e divisori interni da 11 cm;
- soffitti di tutti gli ambienti di altezza media pari a 2.70 mt e pareti intonacate e tinteggiate con pittura gialla in tutte le stanze, tranne il soggiorno tinteggiata di colore arancio;
- i serramenti sono così caratterizzati: finestre in legno e vetrocamera, persiane esterne sempre in legno di colore verde;
- le porte sono costituite da: porta di ingresso in legno e vetrocamera , porte interne in pannelli di legno di colore bianco e maniglie in ottone;
- il bagno, è completo di elementi igienici in ceramica bianca e box doccia;
- i pavimenti sono in piastrelle quadrate di colore chiaro in tutto l'appartamento e in bagno delle stesse dimensioni ma di colore azzurro.

In bagno le pareti sono rivestite da piastrelle di colore azzurro fino all'altezza di 1.80 mt, e nell'angolo cottura i muri sono rivestiti con piastrelle quadrate di piccole dimensioni fino ad un'altezza di 1.60 mt..

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, questo è autonomo con calderina alimentata a GPL, modello Baxi di 24 kWatt di potenza, con corpi scaldanti in alluminio in tutte le stanze tranne che nel disimpegno e l'ACS è fornita dalla stessa calderina.

Gli altri impianti presenti sono quello fognario, idrico, elettrico incassato con salvavita a norma. L'Attestato di Certificazione Energetica, APE n. 51724 rilasciato il 10/12/2016 realizzata in questa sede, indica una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 128,58 kWh/mq anno, classe E (**All 22 APE n. 51724 del 10/12/2016, All 22.1 Deposito e pagamento APE**).

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 97,39 kWh/mq anno classe D, con un intervento di isolamento dell'involucro quale l'insufflaggio di materiale isolante nella muratura perimetrale esistente.



Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani	2
Data di edificazione	2004
Strutture verticali:	c.a. e muri in laterizio - Condizioni: Normale
Travi:	c.a. - Condizioni: Normale
Solai:	Latero cemento - Condizioni: Normale
Copertura:	Tetto a quattro falde con struttura lignea e manto di copertura in marsigliesi - Condizioni: Normale
Facciate:	Intonaco liscio e tinteggiatura in colore rosa - Condizioni: Normale
Scale:	Esterne di servizio al piano superiore in c.a. e corrimano in metallo Condizioni: Normale
Balconi:	Aggettanti con soletta in latero cemento Condizioni: mediocre
Accessibilità veicolare	Strada asfaltata con accesso carrabile ai parcheggi esterni Sistemazioni in corso - Condizioni scadenti per i lavori di consolidamento in corso
Accessibilità pedonale	Blocchetti in cls - Condizioni scadenti per lavori di consolidamento in corso
Aree esterne:	Condizioni scadenti per lavori di consolidamento in corso.

Impianti comuni:	
Citofonico	Presente al cancello di ingresso
Gas:	GPL
Elettrico	Impianto dotato di interruttore differenziale magnetotermico
Fognatura	Separata e allacciata alla rete comunale
Idrico	Acqua diretta con contatore condominiale e in ogni unità abitativa
Termico	Autonomo con calderina e caloriferi in alluminio
Illuminazione	Pali esterni con lampadine a basso consumo energetico

Caratteristiche dell'appartamento	
Pavim/ne esterna:	Sistemazioni esterne in acciottolato con lavori di consolidamento in corso Condizioni: Scadente
Porta ingresso:	Anta doppia in legno e vetro con zanzariera - Condizioni: Normale
Porte interne:	Porte interne in pannelli di legno bianco e maniglie in ottone Condizioni: Normale
Infissi esterni:	Persiane in legno di colore verde - Condizioni: Normale
Infissi interni:	Finestre in legno e vetrocamera a doppia anta con zanzariere Condizioni: Normali
Cucina:	Angolo cottura - Condizioni: Normali
Bagno:	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore celeste - Condizioni: Normale
Pavimenti:	Piastrelle quadrate di colore chiaro - Condizioni: Normale



Pareti interne:	Intonaco di colore giallo tranne in soggiorno di colore arancio Condizioni: Normale
Giardino esterno	Giardino di pertinenza inagibile per il 50% con lavori in corso. Condizioni: Scadente

Impianti dell'appartamento:	
Citofonico:	Presente
Gas:	Alimentazione a GPL
Elettrico:	Incassato con salvavita
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Idrico:	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico:	-
Termico:	Calderina autonoma con corpi scaldanti in alluminio in tutte le stanze
Classe di prestaz. energetica globale	E - Prestazione energetica globale 128.58 kWh/mq anno

La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile **(All 6 Fotografie immobile)**.

1.6) SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

Ingresso/soggiorno con angolo cottura	mq 18,6
Disimpegno	mq 2,2
Camera	mq 10,8
Bagno con doccia	mq 5,1
<u>Totale superficie calpestabile app.</u>	<u>mq 36,7</u>
Giardino esterno di pertinenza	mq 94,6

Il posto auto n.8 ha una consistenza pari amq 11,0.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale è di mq 42.35 circa.
+ giardino pertinenziale di mq 7,2 (15%< = 25 mq e 5% residuo)

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE U.I. = mq 42,35 + 7,2 = mq 49,5

Superficie lorda commerciale (area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali)



La planimetria realizzata alla quale si rimanda , rappresenta la attuale disposizione dei vani.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di mq 49.5

+ Posto auto n.8 di consistenza di mq 11,0.

(All 21 Rilievo appartamento, All 20 Diffornita' di progetto)

1.7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO.

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Certificato ipotecario in data 25/02/2005 Numero di repertorio 79641, Registro particolare n. 1184, Registro Generale n.1782 a favore di XXXX XXXXX nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxx (No) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1 contro xxxxx S.r.l. - Milano (Mi) C.F. xxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Decreto Ingiuntivo n.109/2016 trascritto a Genova il 12 Gennaio 2016 presentato da Condominio La Pineta C.F. 90051420108 di Borzonasca (Ge);
- Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare 726 in data 18/03/2016 Numero di repertorio n. 2837/2016 Registro particolare n. 2097, Registro Generale n.2843 a favore di Condominio La Pineta di Borzonasca (Ge) C.F. 90051420108 contro XXXX XXXXX nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxx (No) C.F. xxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.Richiedente Avv. Laura Drakulic - Via Nino Bixio n.19 Chiavari (Ge).
- Comparsa di costituzione nuovo difensore R.G.E. n 228/2016: in data 01.02.2017 si costituiscono formalmente quali nuovi difensori del Condominio La Pineta di Borzonasca, in persona dell'amm. pro tempore Rosario Crapanzano, nella presente procedura esecutiva essendo stato revocato il mandato ai precedenti difensori, gli avvocati Sivio Boccalatte e Lucia Tarantola dello studio sito a Chiavari, Piazza Cavour n 13/6.

1.8) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

Gli oneri e pesi di natura condominiale desunti dagli atti della procedura e dalle successive comunicazioni pervenute dall'Amministratore precedente Fratelli Geometri Repetto snc e da quello attualmente in carica Studio Associato Crapanzano sono i seguenti:

Da Atto di precetto notificato il 22/01/2016

La situazione debitoria nei confronti del condominio per spese ordinarie e straordinarie è attualmente la seguente:

- CAPITALE	Euro 13.628,83
- Compensi liquidati in decreto	Euro 540,00
- Spese liquidate	Euro 145,50
- Copie decreto speso	Euro 26,96
- Competenze precetto	Euro 200,00
- Spese generali 15%	Euro 111,00
- C.p.a. 4%	Euro 34,04



- I.V.A. (22%)	Euro 194,71
- Totale Parz.	Euro 1.252,21
- a riportare capitale	Euro 13.628,83
Totale	Euro 14.881,04

La situazione debitoria della Signora XXXX XXXXX nei confronti di Condominio La Pineta - Località Pian Bosetti Borzonasca (Ge) per spese ordinarie e straordinarie è attualmente la seguente: importo da saldare è Euro 14.881,04.

Verbali inviati dall'Amministratore Crapanzano in data 04/04/2017

Buongiorno,

come da accordi invio i seguenti documenti:

Verbale assemblea ordinaria/straordinaria del giorno 25/03/17

Bilancio, riparto a preventivo e prospetto rate es ordinario 2016 2017

Bilancio, riparto a preventivo e prospetto rate es straordinario Lavori straordinari lotto 2A Civitico

Bilancio, riparto a preventivo e prospetto rate es straordinario Lavori tombinatura Civitico

Bilancio, riparto a preventivo e prospetto rate es straordinario Ripristino muro Civitico

Resto a disposizione per ogni evenienza.

Agg Amministratore Crapanzano del 27/04/2017

Buongiorno,

di seguito elenchiamo l'ammontare del debito maturato dalla Sig.ra Civitico:

- esercizio ordinario € 23.533,67 (l'importo nasce dal saldo ricevuto dal precedente amministratore e dalle rate relative al bilancio e riparto a preventivo ad oggi scadute);

- esercizio str. "Lotto 2A" €767,04 (1^rata scaduta il 30/03/17) + €882,00 (2^rata scaduta il 15/04/2017) per un totale di € 1.649,04;

I lavori della messa in sicurezza della palazzina "D" e della "Tombinatura" prevedono una durata che arriverà fino al mese di Febbraio 2018, tempi ovviamente indicativi che possono variare in funzione delle condizioni metereologiche e dalle eventuali lavorazioni aggiuntive che potrebbero insorgere nel corso delle operazioni.

Al momento tutti i parcheggi non sono utilizzabili (anche perché le abitazioni sono prive di agibilità) in quanto l'area è dedicata al cantiere, il tutto rientrerà nella normalità non appena verranno ultimati i lavori. Rimaniamo a disposizione per ulteriori chiarimenti in merito.

R. Crapanzano

Agg Amministratore Crapanzano del 03/10/2017 Inviati allegati e consuntivo del debito della Signora XXXX XXXXX

Consuntivo finale al 10/10/2017 Civitico

Esercizio *ordinario* 2016-2017 dal 1° Luglio 2016 al 30 Giugno 2017

importi scaduti € 24.741,67

Esercizio *straordinario* lotto 2A tot. € 13.417,04 dal 06/03/17 al 31/12/18

di cui importi scaduti € 5.303,04

Esercizio *straordinario ripristino muro* tot. € 1.646,96 dal 15/06/ 2017 al 15/05/2018)

di cui importi scaduti € 550,96

Totale Debito Civitico al 03/10/2017 € 30.595,67

Oltre ai compensi successivi relativi alla presente procedura esecutiva da liquidarsi da parte del Giudice dell'Esecuzione, agli interessi legali, le spese di notifica del presente atto, la tassa di registro e tutte le spese successive occorrente.

(All. 8 e seguenti Spese Condominiali)



1.9) OPERE IN CORSO E DA REALIZZARE, COSTI PREVENTIVATI E RELATIVA TEMPISTICA

Dall'amministratore in carica è stato indicato lo stato delle opere in corso e quelle da realizzare :

- Lotto 2 A in corso, fine lavori previsto ai primi del 2018,
- Ripristino muro: attualmente in corso, realizzata parte centrale del muro, da completare parti laterali incluso parte sotto palazzina D,
- Lavori tombinatura: lavori non ancora iniziati, ma preventivati al 15/03/2017 per quota int 1 scala D Civitico pari a **€ 3.152,02**
- Regimentazione delle acque del compendio: lavori non ancora iniziati e importi ancora da definire
- Rivestimento muri di contenimento con pietra a vista: lavori non ancora iniziati e importi ancora da definire.

2.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'appartamento risulta essere di piena proprietà della Signora XXXX XXXXX nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxx, coniugata con il signor xxxxxxxx xxxx nato a xxxx di xxxxx (xxx) il xxxxxxxxx e in regime di separazione dei beni.

(All 7 Certificato di Residenza e Stato di Famiglia)

2.1) PROVENIENZA, OCCUPAZIONE E VINCOLI

2.1.1) PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in proprietà a:

- signora XXXX XXXXX per acquisto dalla società PALIZZI srl con sede in Milano (Mi) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in virtù di Atto di compravendita per l'appartamento e il posto auto con rogito Studio Notarile Associato Santa Picciolo del 18/02/2005 n. 1990.

L'evoluzione della intera proprietà è la seguente:

- pervenuta alla società PALIZZI srl con sede in Milano (Mi) per acquisto dalla società PRT srl con sede in Sciolze (To) per la quota dell'intera proprietà in virtù di Atto di compravendita terreni a rogito Notaio Santa PICCIOLO del 26/03/2002 rep. n. 38303;
- pervenuta alla società PRT srl con sede in Sciolze (To) da COSTRUZIONI SUBALPINE di Alcide geom Francesco e C. S.a.s. con sede Verolengo (To) per la quota dell'intera proprietà per Atto di compravendita terreni a rogito Notaio Antonio Forni del 22.05.2000 rep. n. 51818/18031;
- pervenuta a COSTRUZIONI SUBALPINE di Alcide geom Francesco e C. S.a.s. con sede Verolengo (To) per la quota dell'intera proprietà per Atto di compravendita a rogito Notaio Vallania Massimo del 12/06/1989 rep. n.235088 dai signori Bosetti Luigi, Bosetti Sergio, Piccaluga Ippolita proprietari ognuno dei terreni per la quota di 1/3.

(All 9 Atto di acquisto Civitico)



2.1.2) OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento risulta abitato dalla signora xxxxxxxxx e dalla sua famiglia nei mesi estivi.

3.0) CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

3.1) STRUMENTAZIONE URBANISTICA PUC VIGENTE E DI VARIANTE AL PUC adottato il 15/03/2017

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Borzonasca (Ge) approvato con Provvedimento Dirigenziale n°17/22086 del 13/03/2001 l'intera proprietà è inserita nell'ambito di riqualificazione denominato ACNI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE DI TIPO NON INSEDIATO, nei quali il piano persegue finalità di *sostanziale conservazione e riqualificazione* anche attraverso interventi che comportino limitati potenziamenti del patrimonio edilizio. *Le ACNI sono ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO* aree individuate all'interno o nelle zone immediatamente prossime all'abitato; e in particolare in zona ACNI.27A CAPOLUOGO soggetto a *Concessione Convenzionata*.

Le zone individuate sono *ubicate in aderenza e a completamento dei nuclei*, sono parzialmente edificate e già dotate di sufficiente urbanizzazione; è consentito il completamento dei lotti secondo le seguenti norme. *La funzione delle zone A.C.N.I. è quella di completare gli abitati in linea con gli schemi tipologici e strutturali dei nuclei. Le destinazioni d'uso ammissibili per la nuova edificazione sono limitate alla residenza ed alle funzioni pertinenti (parcheggi, cantine e simili).*

Si tratta di una zona destinata a edilizia convenzionata e si prescrive lo schema tipologico della scheda MA4, realizzando blocchi articolati a formare un nucleo; le coperture dovranno essere a due falde; *gli sbancamenti dovranno essere limitati*, onde realizzare un complesso architettonico che segua la morfologia del terreno.

Art. 28 , VALIDITÀ DELLE PREVISIONI DEL P.R.G. APPROVATO CON D.P.G.R. N. 480 DEL 17/04/1984 :

Sono fatte salve le previsioni del P.R.G. approvato con D.P.R.G. n. 480 del 17/04/84 e riferite ai seguenti ambiti di intervento per i quali si è riscontrata l'ammissibilità e la coerenza con il P.U.C.

Denominazione del P.R.G. 1984 **S.U.A. BORZONASCA – BRIZZOLARA**

Denominazione nel P.U.C. **S.U.A.3**

DISCIPLINA DI INTERVENTO ELEMENTI DIMENSIONALI

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 15.747
VOLUMETRIA MASSIMA EDIFICABILE	MAX MC. 5.000 (da distribuirsi in non più di 6 corpi di fabbrica con tipologia a blocco)
DIMENSIONE DI OGNI SINGOLO BLOCCO	MAX 15 ML. DI LUNGHEZZA E 10 ML DI PROFONDITA'
N°. PIANI	MAX .3
DISTANZA DA CONFINI E.FABBRICATI	ML. 5.00 e ML. 10.00
DISTANZA DALLE STRADE	MIN. ML. 15.00



ELEMENTI PROGETTUALI

-) La copertura dei blocchi sia realizzata con falda a padiglione, con manto impermeabile in cotto.
-) Non siano realizzati sfalsamenti verticali e planimetrici, porticati e terrazze, potendosi ammettere eventuali balconi, armonicamente inseriti nei prospetti, e logge, purché i vuoti non predominino sui pieni e le bucatore siano dimensionalmente consone alla tipologia edilizia.
-) Siano minimizzate le superfici impermeabili attorno alle costruzioni e negli spazi di accesso pubblico, realizzando le pavimentazioni dei parcheggi con elementi autobloccanti forati ed evitando la pavimentazione continua dei percorsi pedonali.
-) *Sia predisposto e realizzato dai soggetti attuatori dell'intervento edilizio, un apposito progetto di consolidamento dell'assetto boscato ove venga previsto il ripristino dei muri di fascia degradati e la riqualificazione della vegetazione e dei sentieri pedonali, in considerazione del regime BAM-CO del vigente P.T.C.P., sub assetto vegetazionale.*
-) La flessibilità in fase esecutiva per la traslazione dei fabbricati sul terreno deve essere contenuta entro il valore massimo di 1.5 m.

Il perimetro di zona SUA 3 ricade parzialmente in area a rischio elevato R3:

Art 35 . AREE A RISCHIO ELEVATO – R3

Nelle «aree a rischio elevato» (R3) sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione di funzionalità delle attività socio-economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale.

Le misure di salvaguardia relative alle «aree a rischio elevato», si applicano su tutto il territorio regionale ai sensi della L.R. 45/96.

Le scelte relative alle situazioni contenute nella struttura del PUC dovranno essere compatibili e coerenti con i gradi di rischio accertati ed individuati nella mappatura delle aree a rischio di frana.

Variante di Piano Urbanistico Comunale adottato il 15/03/2017 ai sensi dell'art. 38, comma 2, della L.R..n. 36/1997 e ss.mm.ii. corredati dalla prescritta relazione ambientale necessaria per la Valutazione Ambientale Strategica

PUC 2016: VARIANTE URBANISTICA E PAESAGGISTICA EX ART. 44 LR 36/97 E SMI AL PUC

APPROVATO IL 13/03/2001

Suddivisione del territorio in Ambiti

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione.

Per l'area di interesse la destinazione è :

AC-NF Ambito di Conservazione del nucleo frazionale edificato Zone B

Sono quei nuclei che, pur rivestendo un discreto valore ambientale, non presentano il carattere di unicità che distingue i nuclei di tipo AC-SA, e possono essere costituiti anche da edifici di recente edificazione o provenienti da recupero dell'esistente. La finalità della disciplina è quella di consentire e favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche a fini abitativi, mantenendo inalterate o riqualificando dove necessario, le caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi d'ambito.

Rif Tav. STR-1-C - Scala 1:5000

Norme geologiche art 21 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3 - 3asd)

- Zone con suscettività d'uso condizionata (Classe 3 - 3asd)

- Classe 3asd: aree ad alta suscettività al dissesto che comprendono coltri potenti con pendenza > 20%; frane stabilizzate o relitte con pendenza > 20%.

Rif: Carta della suscettività d'uso del territorio - Tav. 1.6 - Scala 1:5000 e Schema di Variante al PUC ex art. 44 L.R. 36/97 e s.m.i. - relazione di sintesi sugli aspetti geologici.



La zona è inoltre sottoposta alla seguente disciplina urbanistica:

- **PTCP:** Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: ID-CO - Insediamenti Diffusi – (ID) - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (ID-CO). INDICAZIONI DI TIPO PROPOSITIVO : attività ricreative (AR)
 - **Zonizzazione Acustica:** Classe 3 - aree di tipo misto urbane e non
 - **Classe Sismica:** classe 3 (DGR 216 del 17.03.2017)
 - **Piano dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela:** vincolo dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939)
 - **Piano di Bacino Stralcio:** Ambito 16: Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico
- (All 3 Localizzazione proprietà e situazione urbanistica attuale)**

3.2) TITOLI EDILIZI E REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE.

L'intervento realizzato nel Condominio La Pineta, è inserito nel PUC vigente con la denominazione di SUA 3, Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata a cura della "Costruzioni Subalpine sas di Verolengo (TO)", *deliberato con Conferenza dei servizi* (art. 14 Legge n.241/1990) *convocata il 27-11-2001* presso il Comune di Borzonasca (Ge).

Il progetto di SUA Borzonasca con effetto di PUO è stato autorizzato ai fini ambientali (Dlg n.490 del 29/10/1999) con prot. 6545 in data 04.12.2001.

Con **concessione edilizia n. 626 prat. n 2142 del 12.04.2002** è stata poi autorizzata "l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia" alla "Costruzioni Subalpine s.a.s. di Verolengo (To) ", per eseguire i lavori di costruzione degli edifici residenziali previsti a progetto, delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature degli impianti tecnologici e delle opere pubbliche previsti dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata da realizzare in loc. Pian Bosetti, con stipula della convenzione edilizia a favore del comune di Borzonasca per l'attuazione del SUA nelle aree di proprietà della società PALIZZI, redatta con atto n 13344, in data 05/04/2002. **(All 10 conferenza dei servizi, All 11 convenzione per l'attuazione del SUA, All 12 concessione edilizia , All 13 Autorizzazione ai fini ambientali n 2142 del 2001)**

Il progetto presentato del maggio 2001 prevedeva su una superficie complessiva del lotto pari a mq 15.747, la realizzazione di n 6 palazzine di due piani con n 2 appartamenti per piano, per un totale n.24 alloggi e le relative opere di sostegno e di sistemazione del terreno. La superficie di progetto di ogni edificio è definita pari a mt 15.00x8.51= mq 127.65 al PT e mt 15.00x10.00= mq 150.00 al 1° P per una Sup. Tot. di mq 277.65 e mc 832.95 .

Il Volume totale previsto a progetto è di mc 832.95 cd x 6 (palazzine) = mc 4997.70 complessivi e una superficie a parcheggio privati pertinenziali di mq 1031.35 rispetto a quelli richiesti dal PUC di 497.77 mq. **(All 14 progetto di concessione edilizia)**

A seguito della ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borzonasca, sono stati reperiti i seguenti ulteriori documenti :



- *variante al SUA del 2004* per variazione del numero degli appartamenti che da 24 u.i. passano a 43 nello stesso ingombro volumetrico e deviazione del corso d'acqua, variante poi respinta dalla Provincia per inammissibilità (**All n 15 Parere PV Ge x Variante al SUA località Pian Bosetti**);
- *domanda di condono edilizio*, che nella fattispecie, per l'edificio D è risultata come pratica di condono n. 15/2004 e riferita a : "modifiche alle bucatore edificio D e diverse sistemazioni esterne comportanti riporti e/o sbancamenti di terreno", *poi rigettato* con preavviso in data 30-01-2007 n.590 (**All 16 pratica di condono edilizio n 15/2004**);
- *SCIA del 15/01/2014* ai sensi dell'art. 21 bis della L. R. n.16/2008 e s.m.i. *per lavori di messa in sicurezza del versante a valle delle Palazzine "C-D-E-F" del condominio denominato "La Pineta di Borzonasca"* (**All 17 Capitolato opere strutturali per la messa in sicurezza del versante; All 18 Autorizzazione ai fini ambientali**);
- *S.C.I.A del 11.01.2016*, a seguito di autorizzazione paesistica n.16/2015 del 21.12.2015 e autorizzazione per movimenti di terra in zone di vincolo idrogeologico n.4/2015 del 11.11.2015 con relativa Relazione Geologica, e inizio lavori in data 20.01.2016 per opere relative alla messa in sicurezza del versante a valle delle Palazzine "C-D-E-F" del complesso, tramite il rifacimento e/o rinforzo dei muri di sostegno esistenti con sistema a "pali e tiranti", oggetto della S.C.I.A. *è il 1° Lotto sottostante le Palazzine "C-F"*;
- *S.C.I.A n 3343-B del 05-06-2017* ai sensi dell'art. 21 bis della L. R. n.16/2008 e s.m.i. per lavori di messa in sicurezza strutturale della paratia in c.a. e acciaio posta in fregio al giardino a valle dell'edificio abitativo D del Condominio La Pineta , *i cui lavori sono attualmente in corso* (**All 19 SCIA n 3343-B del 05-06-2017**)

L'intervento complessivo è stato realizzato in maniera *parzialmente difforme* rispetto al progetto originario presentato in Comune, con difformità che, a seconda dei singoli edifici, può riguardare la posizione planialtimetrica degli immobili, le modifiche delle bucatore nei prospetti e delle sistemazioni esterne comportanti riporti e/o sbancamenti di terreno e la variazione del numero degli appartamenti che da 24 u.i. previste a progetto sono passate a 43 effettivamente realizzate *nello stesso ingombro volumetrico*.

Nel caso specifico, *l'edificio D* ha tre appartamenti al PT e quattro al Primo Piano per un totale di sette unità immobiliari, anziché le quattro u.i. autorizzate con la CONCESSIONE EDILIZIA IN ATTUAZIONE DEL EX SUA 3 rilasciata per il 19-02-2002 per l'intero complesso. Si precisa che le SCIA autorizzate sono relative alla messa in sicurezza dei versanti e non sanano tutte le difformità edilizie esistenti, pertanto il decreto di abitabilità non è stato ad oggi ancora rilasciato in quanto l'intervento è risultato difforme dal titolo edilizio rilasciato.



3.3) CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente, non si sono riscontrate difformità.

3.4) ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per sanare l'intervento è necessario procedere con un permesso in sanatoria sull'intera palazzina D e gli accertamenti e gli oneri relativi potrebbero consistere in:

- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (Art. 181, D.Lgs. 42/2004) con acquisizione parere da parte della Soprintendenza e pagamento oneri,
- Permesso in sanatoria con la procedura prevista dall'art. 36 del TU n 380/2001 aggiornato al D.Lgs. 222/2016 vigente dal 11/12/2016, con accertamento di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria per il civico int. 1 è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, e *indicativamente* potrebbe essere pari a:

- _ Sanzione Soprintendenza = 516,00 €,
 - _ Costo costruzione = 2 x 87,62 €/m² (doppio del costo di costruzione) x 37,7 mq (superficie lorda cioè superficie comprensiva dei muri interni ma con esclusione dei muri perimetrali) = 6.606,54 €,
 - _ Diritti di segreteria, bolli, etc = 500,00 €,
 - _ Costo tecnico (compresa cassa ed IVA di legge) = € 3.000,00
- per un totale pari a = **€ 10.622,54**

3.5) DECRETO DI ABITABILITA'

Il decreto di abitabilità non è stato ad oggi ancora rilasciato in quanto l'intervento è risultato difforme dal titolo edilizio rilasciato.

3.6) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

- Servitù condominiali (da All 9 Atto di acquisto): "Sulle aree esterne del complesso immobiliare sono costituite servitù attive e passive di qualsiasi natura , anche estranee al complesso immobiliare, nonché il relativo diritto di passaggio di personale e mezzi per operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I percorsi demaniali pedonali presenti sul complesso immobiliare, sono gravati da servitù di pubblico passaggio pedonale. Le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici A,B,C,D,E, F (copertura esclusa) sono ripartite tra i condomini interessati in proporzione ai millesimi espressi nella tabella allegata al Regolamento di Condominio". Sussiste inoltre il vincolo di inedificabilità dell'area circostante gli edifici del



Condominio e vincolo di pertinenzialità dell'area destinata a parcheggio in favore dei fabbricati del Condominio.

- Vincoli sull'insediamento: l'insediamento è sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, punto c) "Aree tutelate per legge: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".
- Sussiste inoltre vincolo idrogeologico, con rif. PdB Ambito 16: Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico.

3.7) DIVISIONE DEI BENI

Il bene in oggetto, per sua stessa natura e dimensioni non è ritenuto divisibile.

4.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

4.1) CRITERIO DI STIMA

L'immobile è stato stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto dai principali borsini immobiliari ed applicando a tale valore medio i coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Secondo semestre 2016
 - FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali – Guida valore casa – anno 2016 da cui emergono i seguenti valori:
 - quotazione minima OMI €/mq 1.000,00, quotazione max OMI €/mq 1.400,00 = quotazione media OMI €/mq 1.200,00;
 - quotazione minima FIAIP €/mq 750,00, quotazione max FIAIP €/mq 1.100,00 = quotazione media FIAIP €/mq 925,00;
- da cui la Media Valori Minimi è €/mq 875,00, la Media Valori Massimi è €/mq 1.250,00, la Media dei Valori Medi è **€/mq 1.062,50**.

4.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Al valore Medio delle fonti indirette osservate pari a €/mq € 1.062,50 si è ritenuto che risultassero incidenti nel discostarsi dal valore medio le seguenti caratteristiche dell'immobile con i relativi coefficienti:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA

(Zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale 2%, Zona di inquinamento Acustico 0,66%, Inquinamento Atmosferico 2%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche -2%, Carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico -3%, Presenza posti auto condominiali 2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente



di differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale positiva pari a 1.66% dell'oscillazione della media delle fonti (+€ 6.23);

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

(Coefficiente di piano senza ascensore 5%, Luminosità 0%, Orientamento prevalente (esposizione) – Quadrante NO-NE -2%, Prospicenza verso spazio aperto con vista libera 6%, incidenza percentuale positiva pari a 9.00% dell'oscillazione della media fonti (+€ 33.75);

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO

(Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti – copertura, stato conservativo delle finiture di scale e atrio, tutte in condizioni medie) NON differenziano il valore medio di mercato (+ - € 0.00);

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Medio stato conservativo 0% – Incidenza percentuale positiva pari a 0% dell'oscillazione della media delle fonti (+ - € 0.00).

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a €/mq **1.062,50** che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata nella misura di mq **49,50** determina un **VALORE MEDIO DI MERCATO** con coefficienti di differenziazione pari a **€ 54.572,51** arrotondato a **€ 54.500,00**.

4.3) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del VALORE COMPLESSIVO dell'immobile sono inoltre stati considerati gli incrementi (positivi e negativi) corrispondenti a:

- quota attribuibile su base mm per gli interventi di messa in sicurezza versante e opere di manutenzione esterne e stimati nella misura pari al 35 % del valore medio di mercato **(- € 19.100,38)**;
- taglio dimensionale piccolo (+ - € 0.00) ;
- regolarità urbanistica ed edilizia: per quanto precedentemente esposto la riconduzione ad uno stato regolare dell'immobile incide negativamente per l'importo di **(-€10.622,54)**;
- procedura per abitabilità **(-€ 3.000)**;
- certificazione elettrica per l' immobile **(-€ 500)**;

Da cui risulta un valore pari a : **€ 54.500,00 - € 19.100,38 - € 10.622,54 - € 3000 - € 500 =**
totale **€ 21.277,08**.

Il valore di mercato dell'appartamento è pertanto definito in un importo pari a **€ 21.277,08**.

Il posto auto pertinenziale è stimato pari a : mq 11x €/mq 350,00 = **€ 3.850,00**.

Il valore di mercato dell'appartamento + posto auto pertinenziale è pertanto così definito :
appartamento importo pari € 21.277,08 arrotondato a € 21.000,00 + posto auto pertinenziale €
3.850, 00 = Totale **€ 24.850,00**



4.4) STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Sull' importo indicato si è applicato un ulteriore coefficiente riduttivo pari al 15 %, in considerazione dei tempi tecnici necessari alla effettiva disponibilità del bene, in relazione al completamento dei lavori di sistemazioni esterne attualmente in corso e previsti per il contesto.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Borzonasca (Ge), in Condominio La Pineta civ n.1, Edificio D, piano terra: appartamento + posto auto pertinenziale € 24.850,00 x - 15 % = € 21.122,5 arrotondato a € **21.000,00**.

5.0) NOMINA E OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

- nomina con ordinanza in data 16/06/2016 come esperto nella procedura sopra epigrafata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mirko Parentini;
- giuramento in sede dell'udienza in data 12/07/2016;
- invio di comunicazione A/R all'esecutato e al creditore procedente in data 11/08/2016 **(All 4)**;
- sopralluogo presso l'immobile in data 24/08/2016 con l'esecutato **(All 5)**;
- accesso presso l'ufficio tecnico in data 07/09/2016
- accesso presso l'ufficio tecnico e sopralluogo in cantiere in data 04/10/2016
- istanza di proroga del 21-12-2016
- accesso presso l'ufficio tecnico e sopralluogo in cantiere in data 28/12/2016
- istanza di proroga del 07-03-2017
- accesso presso l'ufficio tecnico e sopralluogo in cantiere in data 04/10/2017
- redazione perizia;
- redazione scheda riassuntiva. **(All 23)**.

5.1) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie catastali;
- accessi presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Borzonasca per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati ;
- verifica presso gli uffici comunali per decreto di abitabilità' e pratiche in sanatoria;
- accertamenti per vincoli storico-architettonici e ambientali;
- accertamenti per verifica vincolo idrogeologico;
- sopralluoghi presso il cantiere per verifica stato avanzamento opere strutturali per lavori di messa in sicurezza strutturale della paratia in c.a. e acciaio posta in fregio al giardino a valle dell'edificio abitativo D del condominio La Pineta.



Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività della scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e alla parte debitrice.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Documenti Allegati:

- All 1 Planimetria catastale
- All 2 Visura Agenzia del Territorio
- All 3 Localizzazione proprietà e situazione urbanistica attuale
- All 4 Comunicazione A/R
- All 5 Verbale sopralluogo
- All 6 Fotografie immobile
- All 7 Certificato di Residenza e Stato di Famiglia
- All 8 e seguenti Spese condominiali
- All 9 Atto di acquisto Civitico
- All 10 Conferenza dei servizi del 27-11-2001 - SUA Borzonasca
- All 11 Convenzione Edilizia per l'attuazione SUA
- All 12 Concessione edilizia n 626 del 19-04-2002
- All 13 Autorizzazione ai fini ambientali n 2142-2001
- All 14 Progetto per Concessione edilizia del 2001
- All 15 Parere PV Ge per Variante al SUA località Pian Bosetti
- All 16 Pratica di Condono edilizio n15-2004
- All 17 Capitolato opere strutturali per la messa in sicurezza del versante
- All 18 Autorizzazione ai fini ambientali del 14-04-2014
- All 19 SCIA messa in sicurezza edificio D n3343-B del 05-06-2017
- All 20 Diffornita' di progetto
- All 21 Rilievo appartamento
- All 22 APE n51724 del 10-12-2016
- All 22.1 APE n51724 del 10-12-2016 Deposito e pagamento
- All 23 Scheda riassuntiva



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

A disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento

Genova, 26/10/ 2017

II CTU

Dott. arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

L. Zuaro

