
Tribunale di Genova

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **694/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCO DAVINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 004, 005, 006, 007, 008,
009, 010

Esperto alla stima: Arch. Barbara Volpato
Codice fiscale: VLPBBR69E68D969V
Partita IVA: 02088070996
Studio in: Via Lanfranconi 5/8 - 16121 Genova
Telefono: 010593537
Fax: 010593537
Email: volpato.barbara69@gmail.com
Pec: barbara.volpato@archiworldpec.it



La sottoscritta Dott. Arch. Barbara Volpato, nata a Genova (GE), il 28 Maggio 1969 e residente a Genova CAP 16146, in Via Pisa 9/9 e con studio a Genova CAP 16121 in Via Lanfranconi 5/8 sn, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2450, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, in data 12/12/2015 è stata nominata dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Genova, Dott.ssa Paola Zampieri, "esperto" nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza del quale in data 07/01/2016 ha prestato giuramento con formula di rito e conferito il seguente incarico:

a) *verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

provveda, quindi, alla determinazione del valore dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento edilizio, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***



b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:*



8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica*

c) *nel caso si tratti di quota indivisa, dica, innanzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali congruagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.*

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

ooOoo



PREMESSE

Si è provveduto a dare comunicazione scritta per mezzo di Raccomandata A/R al debitore e al creditore precedente la data di inizio delle operazioni peritali, con sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in Piazza Garibaldi 4 a Borzonasca (Ge), fissata per il giorno 21/01/2016 alle ore 9.00 (vedasi All.01). Gli immobili pignorati risultano tutti disabitati e la sottoscritta ha potuto iniziare gli accessi grazie al Sig.

in quanto gli erano rimaste le chiavi da cantiere.

Il primo accesso è stato effettuato all'appartamento int.1 situato al piano terra identificato come **Lotto 4**, il quale risulta in stato ancora da cantiere senza finiture (pavimenti, rivestimenti), senza radiatori e calderina. La scrivente ha potuto eseguire rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi da cui è emerso che l'immobile riporta una difformità rispetto alla pianta catastale ed al progetto depositato in Comune (vedasi Allegati 02,03,05). Ovvero non è stata realizzata la finestra sull'intercapedine adiacente al soggiorno che dà sul giardino pertinenziale, ed è presente solamente un foro di areazione. Per la regolarizzazione è necessario presentare sia un DOCFA che un progetto di sanatoria (Art.43, comma 2 della Legge Regionale N.16 del 6/06/2008).

L'area a parcheggio risulta avere una piccola difformità rispetto alla pianta catastale in quanto in quest'ultima non è presente il muretto di delimitazione della rampa indicato, invece, nel progetto presentato in Comune (DIA n. 2748/2008 vedasi All.06). Inoltre per tale progetto non è mai stata data la fine lavori con allegato atto notarile di asservimento per rendere pertinenziale l'area a parcheggio all'appartamento identificato con l'int.1. Per la regolarizzazione è necessario presentare un fine lavori tardivo con un'ammenda di Euro 1033, oltre alle spese per produrre l'atto notarile di cui sopra.

L'unità immobiliare è inoltre sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, ha provveduto alla redazione dello stesso (vedasi All. 12).

Lo stato manutentivo dell'appartamento risulta discreto sia per la mancanza delle finiture che per la presenza di umidità di risalita nella zona soggiorno con soffitti voltati.



Durante l'accesso si è presentata la Dott.ssa Stefania Quadrelli in qualità di Amministratore del Condominio di Piazza Garibaldi 4 la quale informava la scrivente che né lei né il Sig. sono in possesso delle chiavi per poter accedere al box pignorato identificato al Catasto fabbricati del Comune di Borzonasca come sub. 15 del foglio 80, particella 374.

Successivamente la Dott.ssa Quadrelli dava indicazioni alla sottoscritta su come poter raggiungere i fabbricati pignorati siti a Borzonasca in località Levaggi Dorbora. Ivi giunta, la scrivente constatava che tali immobili risultano in stato di abbandono e pericolanti (vedasi All.12).

La sottoscritta ha potuto effettuare solamente una documentazione fotografica in quanto l'accesso agli immobili sopradetti risultava azzardato e rischioso.

A fronte di ciò la scrivente il giorno 22/01/2016 presentava relazione con documentazione fotografica relativa ed istanza all'Ill.mo Giudice per decisioni di merito. Il giorno 04/02/2016 la scrivente riceveva comunicazione tramite pec dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, dove l'Ill.mo Giudice disponeva che il creditore precedente, entro il 15/02/2016, comunicasse l'intenzione o meno di procedere anche con riguardo agli immobili pericolanti ed inagibili situati a Levaggi Dorbora, oltre a concedere proroga alla sottoscritta di 60 giorni per il deposito della relazione di stima. In data 06/02/2016 il creditore precedente, Condominio di Piazza Garibaldi 4 in Borzonasca, comunicava l'intenzione di procedere anche con riguardo agli immobili pericolanti ed inagibili ed in data 19/02/2016 la scrivente riceveva comunicazione dall'Ill.mo Giudice di procedere le operazioni di stima di tutti i beni.

Per cui la sottoscritta il giorno 22/02/2016 inviava istanza all'Ill.mo Giudice per poter redigere perizia sommaria relativa agli immobili pignorati siti in Località Levaggi Dorbora ed accesso forzoso per il box pignorato in Piazza Garibaldi 3 in Borzonasca. Il 01/03/2016 la sottoscritta riceveva dall'Ill.mo Giudice sia l'autorizzazione all'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica che l'autorizzazione alla redazione di perizia sommaria per i beni pericolanti ed inagibili.

Il giorno 10/03/2016 la sottoscritta si recava in Località Levaggi Dorbora per effettuare i rilievi necessari alla redazione della perizia sommaria degli immobili pignorati indicati come **Corpo A (Lotto 1), Corpo B (Lotto 2) e Corpo C (Lotto 3)**, (vedasi All.13).



Con le opportune cautele, riusciva parzialmente ad accedere ai suddetti immobili abbandonati per verificarne la conformità catastale ed edilizia e ad effettuare la relativa documentazione fotografica. Lo stato di conservazione è pessimo in quanto sia i solai che la struttura del tetto degli immobili risultano pericolanti. La sottoscritta effettuava anche i rilievi delle corti pertinenziali indicate nelle planimetrie catastali (vedasi All. 13).

Il giorno 14/03/2016 si è provveduto ad inviare all'esecutato _____, in qualità di _____, tramite raccomandata A.R. e all'Avv. _____ (legale del creditore precedente) tramite posta certificata, l'avviso dell'accesso forzoso fissato per il giorno 21/03/2016 alle ore 9.00 con la presenza dei Carabinieri di Borzonasca.

Il giorno stabilito la sottoscritta si recava presso il box pignorato, identificato come **Lotto 10** sito in Piazza Garibaldi 3 a Borzonasca ed in presenza del Maresciallo _____ e del Carabiniere _____, proprietario dell'appartamento sito in Piazza Garibaldi 4/5, effettuava scasso della serratura con successiva sostituzione della stessa e consegna delle chiavi alla sottoscritta (vedasi All.01).

All'interno del box si trovava materiale edilizio e durante l'accesso la sottoscritta ha potuto effettuare rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi constatando che l'immobile risulta in buono stato e conforme alla pianta catastale (vedasi All.03).

Successivamente la sottoscritta accedeva all'immobile pignorato sito in Piazza Garibaldi 4/3 identificato come **Lotto 5**, che risultava libero da persone e cose. La sottoscritta ha potuto effettuare rilievo grafico e fotografico dell'immobile oltre prendere i dati necessari per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica di cui è privo (vedasi All.12). L'appartamento risulta conforme alla pianta catastale ed al progetto depositato in Comune (vedasi Allegati 02, 03 e 05). E' dotato di impianto elettrico, videocitofono ed in cucina è installata una calderina sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta ottimo. Anche l'immobile pignorato int.4 di Piazza Garibaldi 4 identificato come **Lotto 6**, risulta libero da persone e cose e conforme alla pianta catastale ed al progetto depositato in Comune (vedasi Allegati 02, 03 e 05).



L'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, ha provveduto alla redazione dello stesso (vedasi All. 12). E' dotato di impianto elettrico, videocitofono ed in cucina è installata una calderina sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta buono, ad eccezione di una piccola macchia di umidità presente nella camera esposta a nord.

Il giorno 23/03/16 la scrivente avendo la detenzione delle chiavi del box pignorato, inviava istanza all'Ill.mo Giudice per l'autorizzazione alla nomina del custode. Il 04/04/2016 la sottoscritta riceveva comunicazione dal Giudice che nominava quale custode dell'immobile, l'istituto vendite giudiziarie SOVEMO srl. Il giorno 06/04/2016 la sottoscritta consegnava le chiavi alla SOVEMO srl.

L'ultimo sopralluogo è stato effettuato il giorno 15/04/16 presso gli immobili pignorati siti in Piazza Garibaldi 4/6, 4/7 ed in Via Angelo Grilli 53 a Borzonasca. Alle ore 10.30 si presentava l'esecutato per aprire suddetti beni, in quanto le chiavi di cantiere sono ritornate ad essere in suo possesso (vedasi All.01).

L'appartamento int. 6 di Piazza Garibaldi 4, identificato come **Lotto 7**, risulta disabitato e conforme alla pianta catastale, ad eccezione di una piccola difformità sul terrazzo della cucina che risulta essere leggermente più sporgente, e di un piccolo ripostiglio posizionato sul controsoffitto del soggiorno (vedasi allegati 02, 03 e 05). E' presente una calderina a muro in cucina e termostato ambiente zona soggiorno. L'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, ha provveduto alla redazione dello stesso (vedasi All.12). Lo stato manutentivo risulta buono.

Anche l'appartamento int. 7 di Piazza Garibaldi 4, identificato come **Lotto 8**, risulta disabitato e conforme alla pianta catastale, ad eccezione di una piccola differenza a livello del terrazzo soprastante dove la posizione del vano di sbarco è lievemente spostata ed il profilo esterno di suddetto terrazzo risulta più sporgente (vedasi allegati 02, 03 e 05). E' presente una calderina a muro in cucina e termostato ambiente zona soggiorno.



L'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, ha provveduto alla redazione dello stesso (vedasi All.12). Lo stato manutentivo risulta buono.

L'accesso al negozio pignorato sito in Via Angelo Grilli 53, identificato come **Lotto 9**, è stato effettuato in presenza dell'esecutato L'immobile risulta conforme alla pianta catastale (vedasi allegati 02 e 03), è presente uno scaldabagno elettrico e vi è la predisposizione per condizionatore a parete. Attualmente è privo di riscaldamento e lo stato manutentivo risulta discreto dato che una parte del controsoffitto è crollato. Anche tale bene è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, ha provveduto alla redazione dello stesso (vedasi All.12).

Le sottoscritta ha richiesto all'Amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e di verificare la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio relative all'anno scorso e all'anno solare precedente.

In data 20/04/2016 l'Amministratore di Condominio Dott.ssa Stefania Quadrelli inviava per posta elettronica alla sottoscritta l'ammontare delle spese ordinarie relative alle unità immobiliari di proprietà dell'esecutato ed il prospetto della situazione contabile nei confronti del Condominio dal quale risulta un debito totale di Euro 8.639,79 (vedasi All.09). Il bilancio inviato è del 2014, l'ultimo approvato dall'assemblea condominiale in quanto, non essendosi più presentata la D.B. Progetti, non vi era la maggioranza necessaria per approvare i successivi.

In diversi momenti si sono effettuate le necessarie visure e gli opportuni accertamenti, oltre a completare la documentazione mancante, presso il Catasto di Genova, gli uffici tecnici del Comune di Borzonasca e gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Chiavari.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Borzonasca si è constatato che per l'intero Condominio di Piazza Garibaldi 4 a Borzonasca, dove vi sono gli immobili oggetto di stima identificati con i **Lotti 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10** esiste una pratica Edilizia N° 2714/2007 (DIA) del 03/08/2007 con variante in corso d'opera N° 2714/A del 01/07/2010, dalla quale risulta essere



stato effettuato un Restauro Risanamento Conservativo dell'Edificio di Via Angelo Grilli 53 (vedasi All. 05). Tale intervento ha riguardato il cambio d'uso al piano terra da cantine/magazzini a box e residenziale, diversa distribuzione degli spazi interni agli altri piani con relativo cambiamento delle aperture esterne e dei terrazzi preesistenti. E' stata mantenuta e recuperata la struttura lignea della copertura introducendo l'isolamento termico e vi è stato un totale rifacimento degli impianti senza però aver redatto la Legge 10. Sono stati presentati sia la fine lavori che il certificato di collaudo finale ma non esiste il certificato di agibilità, così come risulta mancante l'autorizzazione all'allaccio fognario. Per la regolarizzazione è necessario presentare sia un fine lavori tardivo con un' ammenda di Euro 1033 che l' istanza per l'allaccio fognario (Euro 200).

Le pratiche edilizie che riguardano gli immobili pignorati siti a Levaggi Dorbora (**Lotti 1,2 e 3**) sono tre e risultano tutte inconcluse (vedasi All. 14). Precisamente tali pratiche sono:

1. Pratica Edilizia N° 2722/2007 (DIA), *Progetto per deposito provvisorio materiale derivante dalle demolizioni;*
2. Pratica Edilizia N° 2778/2008 (Permesso di costruire), *Ristrutturazione con aumento di volume edifici A e B;*
3. Pratica Edilizia N° 2788/2008 (Permesso di costruire), *Ristrutturazione con aumento di volume edificio C;*

La ricerca effettuata presso l'Ufficio del Catasto di Genova ha evidenziato innanzitutto che l'intestatario di tutti gli immobili pignorati siti in Piazza Garibaldi 4 ed in Località Levaggi Dorbora a Borzonasca risulta _____ quando nel 09/07/2012, in forza di atto notorio, è diventata _____ Per la regolarizzazione è necessario effettuare una voltura.

I controlli effettuati presso la Conservatoria Immobiliare di Genova e di Chiavari hanno rilevato i seguenti **dati di acquisto degli immobili pignorati** che per chiarezza e per logica nella descrizione relativa agli atti di acquisto e trascrizioni si seguirà l'elenco dell'atto di pignoramento:

a) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 583, sub.3**, cat. A4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 112,07 acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la



(ai

quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di
avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

b) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 583, sub.4**, cat. A3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita Euro 103,81 acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai

quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di
avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

c) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 583, sub.5**, cat. A3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita Euro 103,81, acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

. i Sig.ri

(ai



quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di
avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

d) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 582, sub.1**, cat. C2, classe 3, consistenza 56 mq, rendita Euro 107,01, acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai

quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di
avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

e) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 582, sub.2**, cat. A4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita Euro 128,08, acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai

quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di
avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213



RP 7150 a seguito del decesso di

f) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 582, sub.3**, cat. A4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 176,11, acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai

quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

g) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 582, sub.4**, cat. C2, classe 3, consistenza 50 mq, rendita Euro 95,54, acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai

quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

h) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 582, sub.5**, cat. C2, classe 3, consistenza 57 mq, rendita Euro 108,92, acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri



(ai

quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di
avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

i) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 585**, cat. C2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita Euro 9,76, acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai quali erano pervenuti in

virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di
avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

l) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 86, particella 583, sub.2**, cat. C2, classe 3, consistenza 36 mq, rendita Euro 68,79, acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai

quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del



23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di
avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

m) Immobile sito in Piazza Garibaldi 4/1, identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 80, particella 374, sub. 14**, cat. A3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 241,70, derivante da un primo frazionamento del 2002 in cui il sub 3 (catasto del 1940) comprendente sia il piano terra con orto destinato a magazzino che il primo piano destinato a residenza e negozio (vedasi All.04) venne diviso rispettivamente in sub 13 (magazzino P.T. con giardino), sub 12 (appartamento P.1) e sub 11 (negozio) successivamente vi fu nuova frazionamento e fusione del 16/07/2010 n. 22310.1/2010, ove il subalterno 13, corrispondente a magazzino di 153 mq al piano terra con annesso giardino, venne diviso, con cambiamento di destinazione d'uso, in sub 14 (residenza con terrazzo e giardino al piano) e sub 24 (area a parcheggio). Il sub.13, oggi sub 14, venne acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di
avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di

n) Immobile sito in Piazza Garibaldi 3, identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 80, particella 374, sub. 15**, cat. C6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 23,14, derivante da un primo frazionamento del 2002 in cui il sub 7 (catasto del 1940) comprendente sia l'appartamento al terzo piano che il magazzino al piano terra (vedasi All.04) venne diviso rispettivamente in sub 10 (appartamento P.3) e sub 9 (magazzino P.T.) e successivo frazionamento



e fusione del 16/07/2010 n. 22310.1/2010 ove il subalterno 9, da magazzino diventa box con aumento di superficie derivante dall'utilizzo di un corridoio interno e confluendo nel subalterno 15. Il sub 9, oggi sub 15, venne acquistato con atto di compravendita del 03/08/2007 trascritto il 09/08/2007, tra la

ed il Comune di Borzonasca;

o) Immobile sito in Piazza Garibaldi 4/3, identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 80, particella 374, sub. 18**, cat. A3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 201,42, derivante da un primo frazionamento del 2002 in cui il sub 3 (catasto del 1940) comprendente sia il piano terra destinato a magazzino che il primo piano destinato a residenza (vedasi All.04) venne diviso rispettivamente in sub 13 (magazzino P.T.), sub 12 (appartamento P.1) e sub 11 (negozio); successivamente vi fu un nuovo frazionamento e fusione del 16/07/2010 n. 22310.1/2010 ove il subalterno 12 confluendo nel sub 18 ha perso il bagno esterno con passaggio dall'appartamento a favore del cavedio.

Il sub 12, oggi sub 18, venne acquistato con atto di compravendita del 03/08/2007 trascritto il 09/08/2007, tra

ed il Comune di Borzonasca;

p) Immobile sito in Piazza identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 80, particella 374, sub. 19**, cat. C1, classe 2, consistenza 28 mq, rendita Euro 235,71, derivante da un primo frazionamento del 2002 in cui il sub 3 (catasto del 1940) comprendente sia il piano terra destinato a magazzino che il primo piano destinato a residenza e negozio (vedasi All.04) venne diviso rispettivamente in sub 13 (magazzino P.T.), sub 12 (appartamento P.1) e sub 11 (negozio); successivamente vi fu un nuovo frazionamento e fusione del 16/07/2010 n. 22310.1/2010 in cui il sub 11 divenne sub 19 acquistando l'ex accesso al sub 12.

Il sub 11, oggi sub 19, venne acquistato con atto di compravendita del 03/08/2007 trascritto il 09/08/2007, tra la

. . . ed il Comune di Borzonasca;

q) Immobile sito in Piazza Garibaldi 4/4, identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 80, particella 374, sub. 20**, cat. A3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 161,13,



derivante da sub 5 del catasto del 1940 (vedasi All.04) e da frazionamento e fusione del 16/07/2010 n. 22310.1/2010 in cui venne confluito nell'odierno sub 20.

Il sub 5, oggi sub 20, venne acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di _____ avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di _____

r) Immobile sito in Piazza garibaldi 4/6, identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 80, particella 374, sub. 22**, cat. A3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 201,42, derivante da sub 8 del catasto del 1940 (vedasi All.04) e da frazionamento e fusione del 16/07/2010 n. 22310.1/2010 in cui venne confluito nell'odierno sub 22 prendendosi una camera dell'ex sub 10.

Il sub 8, oggi sub 22, venne acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra la

ed i Sig.ri

(ai quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di _____ avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di _____



Nell'atto di acquisto, che riporta i mappali del 1940, tale immobile viene descritto come posizionato al secondo piano, mentre in realtà è al terzo e non solo non viene riportato il terrazzo al piano che è pertinenziale all'appartamento.

s) Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 80, particella 374, sub. 23**, cat. A3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 201,42, derivante da un primo frazionamento del 2002 in cui il sub 7 (catasto del 1940) comprendente sia l'appartamento al terzo piano che il magazzino al piano terra (vedasi All.04) venne diviso rispettivamente in sub 10 (appartamento P.3) e sub 9 (magazzino P.T.); successivamente vi fu un nuovo frazionamento e fusione del 16/07/2010 n. 22310.1/2010 in cui il sub 10 confluì nel subalterno 23 perdendo una stanza a favore dell'odierno sub 22, con trasformazione e ampliamento del ripostiglio soprastante e mantenendo il terrazzo sulla copertura.

Il sub 10, oggi sub 23, è stato acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra

ed i Sig.ri

(ai quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di _____ avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di _____

t) Immobile consistente in porzione di terreno identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 80, particella 374, sub. 24**, cat. C6, classe 1, consistenza 105 mq, rendita Euro 146,42, derivante da un primo frazionamento del 2002 in cui il sub 3 (catasto del 1940) comprendente sia il piano terra con orto destinato a magazzino che il primo piano destinato a residenza e negozio (vedasi All.04) venne diviso rispettivamente in sub 13 (magazzino P.T. con giardino), sub 12 (appartamento P.1) e sub 11 (negozio); successivamente vi fu nuova



frazionamento e fusione del 16/07/2010 n. 22310.1/2010, ove il subalterno 13, corrispondente a magazzino di 153 mq al piano terra con annesso giardino, venne diviso, con cambiamento di destinazione d'uso, in sub 14 (residenza con terrazzo e giardino al piano) e sub 24 (area a parcheggio).

Porzione del giardino ex sub 3, poi sub 13, venne acquistato con atto di compravendita del 25/01/2008 e trascritto il 25/02/2008 tra

ed i Sig.ri

(ai quali erano pervenuti in virtù di successione e sentenza di divisione del Tribunale di Chiavari del 23/02/1999, trascritta il 21/12/2001, RG 12200 RP 9755; denuncia di successione del 03/04/2007 trascritta il 28/07/2007 RG 8090, RP 5219 in seguito al decesso di _____ avvenuto il 16/07/1999; denuncia di successione del 17/12/2007, trascritta il 09/09/2008, RG 9213 RP 7150 a seguito del decesso di _____

Si deve rilevare che nell'atto di acquisto del notaio Biglia del 2008 tutte le descrizioni degli immobili, così come i subalterni si riferiscono ai catastali del 1940, per cui le suddette descrizioni riferiscono di uno stato degli immobili che è preesistente al frazionamento del 2002 e da qui la non correttezza dei dati inseriti con notevole difficoltà della ricostruzione fin qui operata da parte della scrivente.

Trascrizioni ed iscrizioni contro:

1) Per tutti gli immobili sopradescritti dalla lettera *a* alla lettera *t* : contratto di mutuo fondiario del 25/01/2008 con concessione di ipoteca volontaria iscritta il 25/02/2008. La Banca _____ concedeva apertura di credito utilizzabile in conto corrente fino all'importo di Euro 1.300.000,00 alla _____ durata di 18 mesi ed un giorno, apertura prorogabile ad insindacabile giudizio della banca senza necessità di ulteriore formalità.

2) Pignoramento del 04/10/2013 trascritto il 14/10/2013 a favore del Sig. _____



per la somma di Euro 18.834,24 sull'immobile sito in Piazza Garibaldi 4/7 identificato al N.C.E.U. Comune di Borzonasca, **foglio 80, particella 374, sub. 23**, cat. A3, consistenza 5 vani. Tale pignoramento è stato sospeso fino al 24/03/2016.

3) Pignoramento del 06/08/2015 trascritto il 02/09/2015 a favore di Condominio di Piazza Garibaldi 4 in Borzonasca contro _____ per la somma di Euro 8.108,61 oltre successive occorrendo, su tutti gli immobili sopradescritti dalla lettera *a* alla lettera *t*.

Si precisa, infine, che in data 20/01/2016 è intervenuta in tale procedura esecutiva **la** _____ derivante da decreto ingiuntivo n. 3657/14, per importo complessivo di Euro 1.019.542,48 oltre interessi e spese.



Beni in **Borzonasca (Genova)**
Località/Frazione
Piazza Giuseppe Garibaldi 4

Lotto: 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento int.1.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borzonasca (Genova), Piazza
Garibaldi 4/1**

Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borzonasca:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Foglio 80, particella 374, subalterno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie
132 mq, rendita € Euro 241.70, indirizzo Piazza Garibaldi 4, interno 1, piano Terra

Confini: A nord con vano scale, atrio comunale e distacco su cavedio, ad est distacco su Piazza
Garibaldi, a sud in parte con controterra e Via Angelo Grilli, ad ovest con mappale 373.

Identificativo corpo: Area a parcheggio.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borzonasca (Genova), Via
Angelo Grilli**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borzonasca:Intestazione:

proprietà per 1/1

Foglio 80, particella 374, subalterno 24, categoria C/6, classe 1, consistenza 105 mq, superficie 107 mq, rendita € Euro 146,42, indirizzo Via Angelo Grilli

Confini: A nord con mappale 373, ad est con terrazzo e giardino sub 14, a sud su Via Angelo Grilli, ad ovest con mappale 373.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima si trova nel territorio di Borzonasca che è collocato nell'alta valle Sturla, nei pressi della confluenza del torrente Sturla di Carasco con il torrente Penna, a ovest di Genova. Attraverso il passo della Forcella (875 m) è possibile raggiungere la val d'Aveto e il territorio comunale di Rezzoaglio. Confina a nord con i comuni di Rezzoaglio e Santo Stefano d'Aveto, a sud con Mezzanego e Ne (grazie alla posizione non continua al resto del comune della frazione di Giaiette, già posta in val di Taro), ad ovest con San Colombano Certenoli e ad est con i comuni di Tornolo (PR) e Varese Ligure (SP). Parte del territorio comunale è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. Nelle vicinanze del comune, a 14 km a nord dal centro abitato, si trova il bacino artificiale di Giacopiane, costruito sbarrando la valle del torrente Calandrino, che fornisce una centrale idroelettrica. Attraverso alcuni sentieri naturalistici vi è la possibilità di raggiungere diverse vette dell'Appennino ligure quali il monte Penna (1.735 m), il monte Aiona (1.701 m) e il monte Agugiaia (1.090 m). Il bene pignorato si trova di fronte all'Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo. L'antico oratorio presenta un portale risalente al 1554. Al suo interno è conservato un crocifisso ligneo che, secondo la tradizione locale, giunse dall'Oriente.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale regionale dell'Aveto.

Attrazioni storiche: Megalitico di Borzone.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus 72 mt

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (6), scuola elementare (5), farmacia (10), negozio alimentari (9), carabinieri (9), ufficio postale (8), banca (9)



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento int.1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borzonasca (Genova), Piazza Garibaldi 4/1

Libero

Identificativo corpo: Area a parcheggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borzonasca (Genova), Via Angelo Grilli

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di

Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 2.600.000;
Importo capitale: € 1.300.000 ; A rogito di Notaio Piero Biglia in data 25/01/2088 ai
nn. 29057/19902; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 25/02/2008 ai
nn. 1931/228

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

Derivante da: mancato pagamento spese amministrazioni
condominiali iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 02/09/2015 ai nn.
6884/5491; Importo Euro 8.108,61 oltre spese notifiche ed interessi.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



Note: Dati precedenti relativi ai corpi Appartamento int.1 ed Area a parcheggio

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

(ante ventennio)

- In forza di: non pervenuto

Titolare/Proprietario: proprietario 100/100 dal **25/01/2008**
ad oggi (attuale proprietario)

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Biglia Di Saronno in data 25/01/2008 ai nn. 29056/19901 - trascritto in Conservatoria di Chiavari in data 25/02/2008 ai nn. 1930/1473.

Note: Dati precedenti relativi ai corpi Appartamento int.1 ed Area a parcheggio

6. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

6.1 Pratiche edilizie:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borzonasca (Genova), Piazza Garibaldi 4/1

Numero pratica: **N°2714/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: cambio d'uso, fusione, frazionamento

Presentazione in data 03/08/2007

Numero pratica: **N°2714/A 2010**

Intestazione:



Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/07/2010 al n. di prot. 4080

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Identificativo corpo: Area a parcheggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borzonasca (Genova), Via Angelo Grilli

Numero pratica: N° 2748/2008

Intestazione:

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)

Per lavori: *Sistemazione giardino pertinenziale con nuovo accesso carrabile*

Oggetto: cambio d'uso

NOTE: Non è mai stata presentata la fine lavori e non è stato prodotto l'atto notarile di asservimento area a parcheggio da rendere pertinenziale all'appartamento int.1

6.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano urbanistico comunale (PUC)
In forza della delibera:	Provvedimento dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001
Zona omogenea:	Zona A - Tessuto storico qualificato (vedasi All.07)
Norme tecniche di attuazione:	L'area in questione è assoggettata a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero, adottato con Delibera G.C. n. 203 del 11/09/1992).
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO Soggetto alle prescrizioni della Disciplina Paesistica comunale. Ambito di conservazione e riqualificazione di tipo insediato di cui all' Art. 3 della normativa paesistica di livello puntuale.
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO



Altri Vincoli:	NO A livello di disciplina paesistica regionale (PTCP) l'area ricade in "Regime normativo di consolidamento" (NI-CO) di cui all' Art. 41 delle norme di attuazione. (vedasi All.07)
----------------	--

Note: Dati precedenti relativi ai corpi Appartamento int.1 ed Area a parcheggio

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borzonasca (Genova), Piazza Garibaldi 4/1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Non è stata realizzata la finestra sull'intercapedine adiacente al soggiorno che dà sul giardino pertinenziale, ed è presente solamente un foro di areazione.

Regolarizzabili mediante: Art.43, comma 2 della Legge Regionale N.16 del 6/06/2008

Oneri Totali: € **2.101,80**

- Manca il certificato di agibilità e l'autorizzazione per l'allaccio alla fognatura

Regolarizzabili mediante: Istanza di agibilità e di allaccio fognario

Istanza agibilità: € 1.954,04

istanza allaccio fognatura: € 322,88

Oneri Totali: € **2.276,92**

Identificativo corpo: Area a parcheggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borzonasca (Genova), Via Angelo Grilli

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono mai stati presentati la fine lavori e l'atto notarile di asservimento per rendere l'area a parcheggio pertinenziale all'appartamento int. 1

Regolarizzabili mediante: presentazione fine lavori ed atto notarile

fine lavori tardiva: € 2.101,80

atto notarile: € 2.137,60

Oneri Totali: € **4.239,40**

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica per tutte e due i corpi

7.3 Conformità catastale:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borzonasca (Genova), Piazza Garibaldi 4/1



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Mancata volturazione della trasformazione societaria

Regolarizzabili mediante: Voltura

Oneri Totali: € **177,88**

- Non è stata realizzata la finestra sull'intercapedine adiacente al soggiorno che dà sul giardino pertinenziale, ed è presente solamente un foro di areazione.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Oneri Totali: € **424,08**

Identificativo corpo: Area a parcheggio

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata volturazione della trasformazione societaria

Regolarizzabili mediante: Voltura

Oneri Totali: € **177,88**

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento int.1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 836,93

Millesimi di proprietà: 152,02

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: La sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Liguria, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica mancante per l'immobile oggetto di stima (vedasi All.12)

Identificativo corpo: Area a parcheggio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: Per la categoria C/6 non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento int.1**

L'immobile oggetto di stima si trova in Piazza Garibaldi 4 a Borzonasca. L'edificio, ante 1942, è composto da quattro piani fuori terra di cui il piano terra è adibito in parte ad abitazione ed in parte a box, il piano primo ad abitazione e negozio, i restanti piani ad abitazione. La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietra con tetto in legno a falde e manto d'ardesia. L'appartamento è composto da due zone soggiorno, due camere, cucina, bagno con terrazzo e giardino pertinenziale rispettivamente di mq 24 e di mq 28,10.



Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 124,85 ed ha un'altezza interna media di mt 2,75. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Borzonasca: foglio 80, particella 374, subalterno 14, categoria A/3, consistenza 6 vani, rendita Euro241,70. E' di proprietà per intero a i

Condizioni generali dell'immobile: lo stato manutentivo dell'appartamento int. 1 risulta discreto in quanto è ancora allo stato di cantiere ed inoltre nel vano con soffitto voltato presenta sulla muratura esterna gli effetti dell'umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde e terrazzo materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: archi/volte in muratura e solaio legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc protezione: inferriate e persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	non presenti
Manto di copertura	materiale: ardesia coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo con pannello esterno in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime



Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Ascensore fermo in quanto non c'è il certificato di manutenzione annuale
Citofonico	tipologia: video condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Gas e Idrico	vi è la predisposizione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell'appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per il terrazzo pertinenziale la superficie commerciale è stata calcolata nella misura del 30%, mentre per il giardino è stata calcolata nella misura del 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	124,85	0,91	114,10
terrazzo	sup reale lorda	24,00	0,30	7,20
giardino	sup reale lorda	28,10	0,10	2,81
		176,95		124,11



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Area a parcheggio**

L'area a parcheggio si trova adiacente al giardino e terrazzo di pertinenza dell'appartamento int. 1 di Piazza Garibaldi 4, ad una quota inferiore di circa 1,40 mt rispetto alla strada provinciale. Da detta strada, denominata Via Angelo Grilli, si accede all'area tramite cancello automatizzato e rampa della pendenza del 20%. La pavimentazione è in autobloccanti e la superficie lorda complessiva di mq 90,50. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Borzonasca: foglio 80, particella 374, subalterno 24, categoria C/6, consistenza 105 mq, rendita Euro 146,42. E' di proprietà per intero a

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'area risulta buono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica che per il calcolo della superficie commerciale, considerandolo pertinenziale all'appartamento int.1, è stato considerato il 10% della superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area a parcheggio	sup reale lorda	90,50	0,10	9,05
		90,50		9,05

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione, l'esposizione e la situazione attuale di mercato.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e Chiavari; Ufficio tecnico di Borzonasca, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzie immobiliari di zona ;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200 Euro/mq (per abitazione-corpo



principale) 555 Euro/mq (per area a parcheggio)

9.3 Valutazione corpi:

Appartamento int.1. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	114,10	€ 860,00	€ 98.126,36
terrazzo	7,20	€ 860,00	€ 6.192,00
giardino	2,81	€ 860,00	€ 2.416,60

Totale € 106.734,96

Detrazione al valore ordinario per motivi di stato di cantiere del 25%	- € 26.683,74
Totale valore corpo	€ 80.051,22
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.051,22
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.051,22

Area a parcheggio. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area a parcheggio	9,05	€ 390,00	€ 3.529,50

Totale € 3.529,50

Detrazione al valore ordinario per motivi di vicinanza alla strada del 25%	- € 882,375
Totale valore corpo	€ 2.647,13
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.647,13
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.647,13

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento int.1	129,11	€ 80.051,22	€ 80.051,22
Area a parcheggio	9,05	€ 2.647,13	€ 2.647,13
Totale:			€ 82.698,35



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.10%) € 8.269,83

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.397,96

9.5 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:

Valore complessivo Lotto 4 (arrotondato) al netto delle decurtazioni € **65.030,50**

9.6 Regime fiscale della vendita

E' soggetta ad imposta
di registro

Lotto: 005**10. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento int.3.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borzonasca (Genova), Piazza
Garibaldi 4/3**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borzonasca:Intestazione:

, proprietà per 1/1

Foglio 80, particella 374, subalterno 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie
100 mq, rendita € Euro 201,42, indirizzo Piazza Garibaldi 4, interno 3, piano Primo

Confini: A nord con vano scale, appartamento int.2 e distacco su cavedio, ad est distacco su
Piazza Garibaldi, a sud con negozio e distacco su giardino e terrazzo appartamento int.1, ad
ovest con mappale 373.



11. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima si trova nel territorio di Borzonasca che è collocato nell'alta valle Sturla, nei pressi della confluenza del torrente Sturla di Carasco con il torrente Penna, a ovest di Genova. Attraverso il passo della Forcella (875 m) è possibile raggiungere la val d'Aveto e il territorio comunale di Rezzoaglio. Confina a nord con i comuni di Rezzoaglio e Santo Stefano d'Aveto, a sud con Mezzanego e Ne (grazie alla posizione non continua al resto del comune della frazione di Giaiette, già posta in val di Taro), ad ovest con San Colombano Certenoli e ad est con i comuni di Tornolo (PR) e Varese Ligure (SP). Parte del territorio comunale è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. Nelle vicinanze del comune, a 14 km a nord dal centro abitato, si trova il bacino artificiale di Giacobiane, costruito sbarrando la valle del torrente Calandrino, che fornisce una centrale idroelettrica. Attraverso alcuni sentieri naturalistici vi è la possibilità di raggiungere diverse vette dell'Appennino ligure quali il monte Penna (1.735 m), il monte Aiona (1.701 m) e il monte Agugiaia (1.090 m). Il bene pignorato si trova di fronte all'Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo. L'antico oratorio presenta un portale risalente al 1554. Al suo interno è conservato un crocifisso ligneo che, secondo la tradizione locale, giunse dall'Oriente.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale regionale dell'Aveto.

Attrazioni storiche: Megalitico di Borzone.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus 72 mt

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (6), scuola elementare (5), farmacia (10), negozio alimentari (9), carabinieri (9), ufficio postale (8), banca (9)

12. STATO DI POSSESSO:

Libero

13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**13.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

13.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

13.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

13.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



13.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

13.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di

Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 2.600.000;
Importo capitale: € 1.300.000 ; A rogito di Notaio Piero Biglia in data 25/01/2088 ai
nn. 29057/19902; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 25/02/2008 ai
nn. 1931/228

13.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

; Derivante da: mancato pagamento spese amministrazioni
condominiali iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 02/09/2015 ai nn.
6884/5491; Importo Euro 8.108,61 oltre spese notifiche ed interessi.

13.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

13.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Borzonasca, C.F.: 82002910105, proprietario 100/100 da data
non specificata al **03/08/2007 (ante ventennio)**

- In forza di : non pervenuto.

Titolare/Proprietario:

proprietario 100/100 **dal 03/08/2007**

ad oggi (attuale proprietario)

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Romano Maria in data 03/08/2007 ai nn. 544 -
registrato a in data ai nn. - trascritto a Conservatoria Chiavari in data 09/08/2007 ai nn.
8677/5666.

15. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

15.1 Pratiche edilizie:

Numero pratica: **N°2714/2007**

Intestazione:



Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: cambio d'uso, fusione, frazionamento

Presentazione in data 03/08/2007

Numero pratica: **N°2714/A 2010**

Intestazione: D.B. Progetti s.n.c.

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/07/2010 al n. di prot. 4080

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

15.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato :	Piano urbanistico comunale (PUC)
In forza della delibera:	Provvedimento dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001
Zona omogenea:	Zona A - Tessuto storico qualificato (vedasi All.07)
Norme tecniche di attuazione:	L'area in questione è assoggettata a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero, adottato con Delibera G.C. n. 203 del 11/09/1992).
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO Soggetto alle prescrizioni della Disciplina Paesistica comunale. Ambito di conservazione e riqualificazione di tipo insediato di cui all' Art. 3 della normativa paesistica di livello puntuale.
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idrogeologico:	NO
Altri Vincoli:	A livello di disciplina paesistica regionale (PTCP) l'area ricade in "Regime normativo di consolidamento" (NI-CO) di cui all' Art. 41 delle norme di attuazione. (vedasi All.07)



16. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**16.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il certificato di agibilità e l'autorizzazione per l'allaccio alla fognatura.

Regolarizzabili mediante: Istanza di agibilità e di allaccio fognario

Istanza agibilità: € 1.954,04

istanza allaccio fognatura: € 322,88

Oneri Totali: € **2.276,9**

16.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

16.3 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata volturazione della trasformazione societaria

Regolarizzabili mediante: Voltura

Oneri Totali: € **177,88**

17. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1413,06

Millesimi di proprietà: 125,12

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: La sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Liguria, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica mancante per l'immobile oggetto di stima (vedasi All.12)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento int.3**

L'immobile oggetto di stima si trova in Piazza Garibaldi 4 a Borzonasca. L'edificio, ante 1942, è composto da quattro piani fuori terra di cui il piano terra è adibito in parte ad abitazione ed in parte a box, il piano primo ad abitazione e negozio, i restanti piani ad abitazione.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietra con tetto in legno a falde e manto d'ardesia. L'appartamento è composto da soggiorno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 96,47 ed ha un'altezza interna media di mt 2,71. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Borzonasca: foglio 80, particella 374, subalterno 18, categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita Euro 201,42. E' di proprietà per intero a



Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'appartamento int. 3 risulta ottimo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde e terrazzo materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio legno con inserimento travi acciaio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: ardesia coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo con pannello esterno in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: ottime - Note: L'altezza del rivestimento è di circa 1,80 mt

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Ascensore fermo in quanto non c'è il certificato di manutenzione annuale
Citofonico	tipologia: video condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” dell’Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell’appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	96,47	0,93	90,10
		96,47		90,10

18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

18.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione, l'esposizione e la situazione attuale di mercato.



18.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e Chiavari; Ufficio tecnico di Borzonasca; Agenzie immobiliari di zona; Osservatorio del Mercato Immobiliare
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200 Euro/mq.

18.3 Valutazione corpi:**Appartamento int.3. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	90,10	€ 860,00	€ 77.488,56

Valore corpo	€ 77.488,56
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.488,56
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.488,56

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento int.3	90,10	€ 77.488,56	€ 77.488,56

18.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.10%)

€ 7.748,86

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.454,80

18.5 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:

Valore complessivo Lotto 5 (arrotondato) al netto delle decurtazioni

€ 67.285,00

18.6 Regime fiscale della vendita:

E' soggetta ad imposta di registro



Lotto: 006

19. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento int.4.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borzonasca (Genova), Piazza Garibaldi 4/4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borzonasca:

Intestazione:

, . . . , proprietà per 1/1

Foglio 80, particella 374, subalterno 20, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 81 mq, rendita € Euro 161,13, indirizzo Piazza Garibaldi 4, interno 4, piano secondo.

Confini: A nord distacco su Piazza Garibaldi, ad est distacco su Piazza Garibaldi, a sud con appartamento int.3, vano scala e distacco su cavedio, ad ovest con mappale 373.

20 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima si trova nel territorio di Borzonasca che è collocato nell'alta valle Sturla, nei pressi della confluenza del torrente Sturla di Carasco con il torrente Penna, a ovest di Genova. Attraverso il passo della Forcella (875 m) è possibile raggiungere la val d'Aveto e il territorio comunale di Rezzoaglio. Confina a nord con i comuni di Rezzoaglio e Santo Stefano d'Aveto, a sud con Mezzanego e Ne (grazie alla posizione non continua al resto del comune della frazione di Giaiette, già posta in val di Taro), ad ovest con San Colombano Certenoli e ad est con i comuni di Tornolo (PR) e Varese Ligure (SP). Parte del territorio comunale è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. Nelle vicinanze del comune, a 14 km a nord dal centro abitato, si trova il bacino artificiale di Giacopiane, costruito sbarrando la valle del torrente Calandrino, che fornisce una centrale idroelettrica. Attraverso alcuni sentieri naturalistici vi è la possibilità di raggiungere diverse vette dell'Appennino ligure quali il monte Penna (1.735 m), il



monte Aiona (1.701 m) e il monte Agugiaia (1.090 m). Il bene pignorato si trova di fronte all'Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo. L'antico oratorio presenta un portale risalente al 1554. Al suo interno è conservato un crocifisso ligneo che, secondo la tradizione locale, giunse dall'Oriente.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale regionale dell'Aveto.

Attrazioni storiche: Megalitico di Borzone.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus 72 mt

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (6), scuola elementare (5), farmacia (10), negozio alimentari (9), carabinieri (9), ufficio postale (8), banca (9)

21. STATO DI POSSESSO:

Libero

22.. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

22.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

22.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

22.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

22.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

22.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

22.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

22.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di

Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 2.600.000;
Importo capitale: € 1.300.000 ; A rogito di Notaio Piero Biglia in data 25/01/2088 ai
nn. 29057/19902; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 25/02/2008 ai
nn. 1931/228

22.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

; Derivante da: mancato pagamento spese amministrazioni condominiali



iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 02/09/2015 ai nn. 6884/5491;

Importo Euro 8.108,61 oltre spese notifiche ed interessi.

22.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

22.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

23 . ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

al **25/01/2008 (ante ventennio)**

-In forza di: non pervenuto

Titolare/Proprietario:

proprietario 100/100 **dal 25/01/2008 ad**

oggi (attuale proprietario)

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Biglia Di Saronno in data 25/01/2008 ai nn. 29056/19901 - registrato a in data ai nn. - trascritto a Conservatoria Chiavari in data 25/02/2008 ai nn. 1930/1473.

24.IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

24.1 *Pratiche edilizie:*

Numero pratica: **N°2714/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*



Oggetto: cambio d'uso, fusione, frazionamento

Presentazione in data 03/08/2007

Numero pratica: N°2714/A 2010

Intestazione:

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/07/2010 al n. di prot. 4080

L'agibilità non è mai stata rilasciata

24.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico <i>Adottato</i> :	Piano urbanistico comunale (PUC)
In forza della delibera:	Provvedimento dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001
Zona omogenea:	Zona A - Tessuto storico qualificato (vedasi All.07)
Norme tecniche di attuazione:	L'area in questione è assoggettata a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero, adottato con Delibera G.C. n. 203 del 11/09/1992).
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO Soggetto alle prescrizioni della Disciplina Paesistica comunale. Ambito di conservazione e riqualificazione di tipo insediato di cui all' Art. 3 della normativa paesistica di livello puntuale.
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idrogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO A livello di disciplina paesistica regionale (PTCP) l'area ricade in "Regime normativo di consolidamento" (NI-CO) di cui all' Art. 41 delle norme di attuazione (vedasi All.07)



25 GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**25.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il certificato di agibilità e l'autorizzazione per l'allaccio alla fognatura

Regolarizzabili mediante: Istanza di agibilità e di allaccio fognario

Istanza agibilità: € 1.954,04

istanza allaccio fognatura: € 322,88

Oneri Totali: € **2.276,92**

25.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

25.3 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata volturazione della trasformazione societaria

Regolarizzabili mediante: Voltura

Oneri Totali: € **177,88**

26 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1318,02

Millesimi di proprietà: 105,71

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: La sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Liguria, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica mancante per l'immobile oggetto di stima (vedasi All.12)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento int.4**

L'immobile oggetto di stima si trova in Piazza Garibaldi 4 a Borzonasca. L'edificio, ante 1942, è composto da quattro piani fuori terra di cui il piano terra è adibito in parte ad abitazione ed in parte a box, il piano primo ad abitazione e negozio, i restanti piani ad abitazione.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietra con tetto in legno a falde e manto d'ardesia. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere di cui una con balcone, bagno. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 82,13 ed ha un'altezza interna media di mt 2,71. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Borzonasca: foglio 80, particella 374, subalterno 20, categoria A/3, consistenza 4 vani, rendita Euro 161,13. E' di proprietà per intero a



Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'appartamento int. 4 risulta discreto in quanto nella camera esposta a nord nella parete esterna ad angolo vi è una macchia di umidità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde e terrazzo materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: ardesia coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo con pannello esterno in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: ottime - Note: L'altezza del rivestimento è di circa 180 cm.

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Ascensore fermo in quanto non c'è il certificato di manutenzione annuale
-----------	---



Citofonico	tipologia: video condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” dell’Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell’appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per il balcone la superficie commerciale è stata computata nella misura del 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	82,13	0,95	77,70
terrazzo	sup reale lorda	4,20	0,30	1,26
		86,33		78,96



27. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**27.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono aumentare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione, l'esposizione e la situazione attuale di mercato.

27.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e Chiavari; Ufficio tecnico di Borzonasca; Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari di zona;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200 Euro/mq.

27.3 Valutazione corpi:**Appartamento int.4. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	77,70	€ 860,00	€ 66.824,75
terrazzo	1,26	€ 860,00	€ 1.083,60

Valore corpo	€ 67.908,35
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.908,35
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.908,35

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento int.4	78,96	€ 67.908,35	€ 67.908,35

27.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.10%) € 6.790,83



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.454,80
27.6 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:	
<u>Valore complessivo Lotto 6 (arrotondato) al netto delle decurtazioni</u>	€ 58.663,00

27.6 Regime fiscale della vendita E' soggetta ad imposta di registro

Lotto: 007

28. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento int.6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borzonasca (Genova), Piazza Garibaldi 4/6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borzonasca:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Foglio 80, particella 374, subalterno 22, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 90 mq, rendita € Euro 201,42, indirizzo Piazza Garibaldi 4, interno 6, piano terzo.

Confini: A nord distacco su Piazza Garibaldi, ad est distacco su Piazza Garibaldi, a sud con appartamento int.5, vano scala e distacco su cavedio, ad ovest con mappale 373.

29. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima si trova nel territorio di Borzonasca che è collocato nell'alta valle Sturla, nei pressi della confluenza del torrente Sturla di Carasco con il torrente Penna, a ovest di Genova. Attraverso il passo della Forcella (875 m) è possibile raggiungere la val d'Aveto e il



territorio comunale di Rezzoaglio. Confina a nord con i comuni di Rezzoaglio e Santo Stefano d'Aveto, a sud con Mezzanego e Ne (grazie alla posizione non continua al resto del comune della frazione di Giaiette, già posta in val di Taro), ad ovest con San Colombano Certenoli e ad est con i comuni di Tornolo (PR) e Varese Ligure (SP). Parte del territorio comunale è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. Nelle vicinanze del comune, a 14 km a nord dal centro abitato, si trova il bacino artificiale di Giacopiane, costruito sbarrando la valle del torrente Calandrino, che fornisce una centrale idroelettrica. Attraverso alcuni sentieri naturalistici vi è la possibilità di raggiungere diverse vette dell'Appennino ligure quali il monte Penna (1.735 m), il monte Aiona (1.701 m) e il monte Agugiaia (1.090 m). Il bene pignorato si trova di fronte all'Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo. L'antico oratorio presenta un portale risalente al 1554. Al suo interno è conservato un crocifisso ligneo che, secondo la tradizione locale, giunse dall'Oriente.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale regionale dell'Aveto.

Attrazioni storiche: Megalitico di Borzone.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus 72 mt

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (6), scuola elementare (5), farmacia (10), negozio alimentari (9), carabinieri (9), ufficio postale (8), banca (9)

30 STATO DI POSSESSO:

Libero

31 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

31.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

31.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

31.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

31.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



31.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

31.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

31.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore **as**

Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 2.600.000;
Importo capitale: € 1.300.000 ; A rogito di Notaio Piero Biglia in data 25/01/2088 ai
nn. 29057/19902; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 25/02/2008 ai
nn. 1931/228

31.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **ti**

Derivante da: mancato pagamento spese amministrazioni
condominiali iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 02/09/2015 ai nn.
6884/5491; Importo Euro 8.108,61 oltre spese notifiche ed interessi.

31.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

32. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

al **25/01/2008 (ante ventennio)**

-In forza di: non pervenuto .



Titolare/Proprietario: proprietario 100/100 **dal 25/01/2008 ad oggi** (attuale proprietario)

- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Biglia Di Saronno in data 25/01/2008 ai nn. 29056/19901 - registrato a in data ai nn. - trascritto a Conservatoria Chiavari in data 25/02/2008 ai nn. 1930/1473.

33 IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

33.1 Pratiche edilizie:

Numero pratica: **N°2714/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: cambio d'uso, fusione, frazionamento

Presentazione in data 03/08/2007

Numero pratica: **N°2714/A 2010**

Intestazione:

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/07/2010 al n. di prot. 4080

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

33.2 Destinazione urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano urbanistico comunale (PUC)
In forza della delibera:	Provvedimento dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001
Zona omogenea:	Zona A - Tessuto storico qualificato (vedasi All.07)
Norme tecniche di attuazione:	L'area in questione è assoggettata a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero, adottato con Delibera G.C. n. 203 del 11/09/1992).



Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO Soggetto alle prescrizioni della Disciplina Paesistica comunale. Ambito di conservazione e riqualificazione di tipo insediato di cui all' Art. 3 della normativa paesistica di livello puntuale.
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO A livello di disciplina paesistica regionale (PTCP) l'area ricade in "Regime normativo di consolidamento" (NI-CO) di cui all' Art. 41 delle norme di attuazione (vedasi All.07)

34. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

34.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il certificato di agibilità e l'autorizzazione per l'allaccio alla fognatura

Regolarizzabili mediante: Istanza di agibilità e di allaccio fognario

Istanza agibilità: € 1.954,04

istanza allaccio fognatura: € 322,88

Oneri Totali: € **2.276,92**

34.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

34.3 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Mancata volturazione della trasformazione societaria

Regolarizzabili mediante: Voltura

Oneri Totali: € **177,88**

- Vi è una piccola difformità rispetto alla pianta catastale che riguarda il terrazzo della cucina che risulta essere leggermente più sporgente. Tale difformità non influisce sulla distribuzione degli spazi per cui non è necessario presentare il DOCFA.



35 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1445,82

Millesimi di proprietà: 113,54

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: La sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Liguria, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica mancante per l'immobile oggetto di stima (vedasi All.12)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento int.6**

L'immobile oggetto di stima si trova in Piazza Garibaldi 4 a Borzonasca. L'edificio, ante 1942, è composto da quattro piani fuori terra di cui il piano terra è adibito in parte ad abitazione ed in parte a box, il piano primo ad abitazione e negozio, i restanti piani ad abitazione.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietra con tetto in legno a falde e manto d'ardesia. L'appartamento è composto da soggiorno, due camere di cui una con balcone, bagno e cucina con terrazzo al piano. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 88,10 ed ha un'altezza interna media di mt 2,74. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Borzonasca: foglio 80, particella 374, subalterno 22, categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita Euro 201,42. E' di proprietà per intero a

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'appartamento int. 6 risulta ottimo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde e terrazzo materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: ardesia coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo con pannello esterno in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: ottime - Note: L'altezza del rivestimento è di circa 180 cm.

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative -Note: Ascensore fermo in quanto non c'è il certificato di manutenzione annuale
Citofonico	tipologia: video condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo - Note: In soggiorno è installato il termostato ambiente



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” dell’Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell’appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Per il balcone ed il terrazzo la superficie commerciale è stata computata nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	88,10	0,99	87,23
terrazzo	sup reale lorda	15,51	0,30	4,65
		103,61		91,88

363. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**36.1.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione, l'esposizione e la situazione attuale di mercato.

36.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e Chiavari; Ufficio tecnico di Borzonasca; Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari di zona; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200 Euro/mq.



36.33 Valutazione corpi:**Appartamento int.6. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	87,23	€ 900,00	€ 78.507,41
terrazzo	4,65	€ 900,00	€ 4.187,70

Valore corpo	€ 82.695,11
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.695,11
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.695,11

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento int.6	91,88	€ 82.695,11	€ 82.695,11

36.44 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.10%)

€ 8.269,51

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.454,80

36.3.55 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:

Valore complessivo Lotto 7 (arrotondato) al netto delle decurtazioni

€ **71.970,80****36. 6 Regime fiscale della vendita**

E' soggetta ad
imposta di registro



Lotto: 008

37. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento int.7.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borzonasca (Genova), Piazza Garibaldi 4/7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borzonasca:

Intestazione:

proprietà per 1/1;

Foglio 80, particella 374, subalterno 23, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 90 mq, rendita € Euro 201,42, indirizzo Piazza Garibaldi 4, interno 7, piano terzo.

Confini: A nord con appartamento int.6, vano scala e distacco su cavedio, ad est distacco su Piazza Garibaldi, a sud distacco su via Angelo Grilli, ad ovest con mappale 373.

38. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima si trova nel territorio di Borzonasca che è collocato nell'alta valle Sturla, nei pressi della confluenza del torrente Sturla di Carasco con il torrente Penna, a ovest di Genova. Attraverso il passo della Forcella (875 m) è possibile raggiungere la val d'Aveto e il territorio comunale di Rezzoaglio. Confina a nord con i comuni di Rezzoaglio e Santo Stefano d'Aveto, a sud con Mezzanego e Ne (grazie alla posizione non continua al resto del comune della frazione di Giaiette, già posta in val di Taro), ad ovest con San Colombano Certenoli e ad est con i comuni di Tornolo (PR) e Varese Ligure (SP). Parte del territorio comunale è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. Nelle vicinanze del comune, a 14 km a nord dal centro abitato, si trova il bacino artificiale di Giacopiane, costruito sbarrando la valle del torrente Calandrino, che fornisce una centrale idroelettrica. Attraverso alcuni sentieri naturalistici vi è la possibilità di raggiungere diverse vette dell'Appennino ligure quali il monte Penna (1.735 m), il monte Aiona (1.701 m) e il monte Agugiaia (1.090 m).



Il bene pignorato si trova di fronte all'Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo. L'antico oratorio presenta un portale risalente al 1554. Al suo interno è conservato un crocifisso ligneo che, secondo la tradizione locale, giunse dall'Oriente.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale regionale dell'Aveto.

Attrazioni storiche: Megalitico di Borzone.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus 72 mt

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (6), scuola elementare (5), farmacia (10), negozio alimentari (9), carabinieri (9), ufficio postale (8), banca (9)

39. STATO DI POSSESSO:

Libero

40. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

40.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

40.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

40.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

40.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

40.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

40.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 2.600.000; Importo capitale: € 1.300.000 ; A rogito di Notaio Piero Biglia in data 25/01/2088 ai nn. 29057/19902; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 25/02/2008 ai nn. 1931/228

-



40.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

Derivante da: mancato pagamento spese amministrazioni condominiali iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 02/09/2015 ai nn. 6884/5491; Importo Euro 8.108,61 oltre spese notifiche ed interessi.

40.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

40.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

41. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

ventennio).

-In forza di: non pervenuto.

Titolare/Proprietario:

, proprietario 100/100 dal 25/01/2008

ad oggi (attuale proprietario)

-In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Biglia Di Saronno in data 25/01/2008 ai nn. 29056/19901 - registrato a in data ai nn. - trascritto a Conservatoria Chiavari in data 25/02/2008 ai nn. 1930/1473.

al 25/01/2008 (ante



42. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:**42.1 Pratiche edilizie:**Numero pratica: **N°2714/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: cambio d'uso, fusione, frazionamento

Presentazione in data 03/08/2007

Numero pratica: **N°2714/A 2010**

Intestazione:

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/07/2010 al n. di prot. 4080

L'agibilità non è mai stata rilasciata.**42.2 Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano urbanistico comunale (PUC)
In forza della delibera:	Provvedimento dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001
Zona omogenea:	Zona A - Tessuto storico qualificato (vedasi All.07)
Norme tecniche di attuazione:	L'area in questione è assoggettata a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero, adottato con Delibera G.C. n. 203 del 11/09/1992).
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO Soggetto alle prescrizioni della Disciplina Paesistica comunale. Ambito di conservazione e riqualificazione di tipo insediato di cui all' Art. 3 della normativa paesistica di livello puntuale.
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO



Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO A livello di disciplina paesistica regionale (PTCP) l'area ricade in "Regime normativo di consolidamento" (NI-CO) di cui all' Art. 41 delle norme di attuazione (vedasi All.07)

43. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

43.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il certificato di agibilità e l'autorizzazione per l'allaccio alla fognatura

Regolarizzabili mediante: Istanza di agibilità e di allaccio fognario

Istanza agibilità: € 1.954,04

istanza allaccio fognatura: € 322,88

Oneri Totali: € **2.276,92**

43.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

43.3 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Mancata volturazione della trasformazione societaria

Regolarizzabili mediante: Voltura

Oneri Totali: € **177,88**

- Vi è una piccola difformità rispetto alla pianta catastale che riguarda la posizione del vano di sbarco a livello del terrazzo soprastante che risulta lievemente spostato. Anche il profilo esterno del terrazzo risulta essere più sporgente rispetto alla planimetria catastale. Tali difformità non influiscono sulla distribuzione degli spazi per cui non è necessario presentare il DOCFA.

44. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 720,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1584,72

Millesimi di proprietà: 135,14

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Note: La sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Liguria, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica mancante per l'immobile oggetto di stima (vedasi All.12)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento int.7**

L'immobile oggetto di stima si trova in Piazza Garibaldi 4 a Borzonasca. L'edificio, ante 1942, è composto da quattro piani fuori terra di cui il piano terra è adibito in parte ad abitazione ed in parte a box, il piano primo ad abitazione e negozio, i restanti piani ad abitazione.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietra con tetto in legno a falde e manto d'ardesia. L'appartamento si sviluppa su due livelli ed è composto da soggiorno e cucina con balcone al piano, due camere rispettivamente una ad ogni livello, bagno, ripostiglio e terrazzo soprastante. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 100,13 ed ha un'altezza interna media di mt 2,76 al primo livello e di mt 2,58 al secondo livello. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Borzonasca: foglio 80, particella 374, subalterno 23, categoria A/3, consistenza 5 vani, rendita Euro 201,42. E' di proprietà per intero a

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'appartamento int. 7 risulta ottimo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde e terrazzo materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: ardesia coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone



Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo con pannello esterno in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: ottime - Note: L'altezza del rivestimento è di circa 180 cm.

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Ascensore fermo in quanto non c'è il certificato di manutenzione annuale
Citofonico	tipologia: video condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo - Note: In soggiorno è installato il termostato ambiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell'appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per i balconi ed il terrazzo la superficie commerciale è stata computata nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	100,13	0,98	97,93
terrazzo	sup reale lorda	31,07	0,26	8,11
		131,20	106,04	

45. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

45.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione, l'esposizione e la situazione attuale di mercato.

45.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e Chiavari; Ufficio tecnico di Borzonasca; Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari di zona; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200 Euro/mq.

45.3 Valutazione corpi:

Appartamento int.7. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	97,93	€ 900,00	€ 88.137,13
terrazzo	8,11	€ 900,00	€ 7.299,18

Valore corpo	€ 95.436,31
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.436,31
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.436,31



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento int.7	106,04	€ 95.436,31	€ 95.436,31

45.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.10%) € 9.543,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.454,80

45.5 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:

Valore complessivo Lotto 8 (arrotondato) al netto delle decurtazioni € **83.440,00**

45.6 Regime fiscale della vendita

E' soggetta ad imposta di registro

Lotto: 009**46. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Borzonasca (Genova), Via Angelo Grilli 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borzonasca:

Intestazione: n

, proprietà per 1/1

Foglio 80, particella 374, subalterno 19, categoria C/1, classe 2, consistenza 28 mq,



rendita € Euro 235,71, indirizzo Via Angelo Grilli, piano primo,

Confini: A nord con appartamento int.3, ad est distacco su Piazza Garibaldi, a sud distacco su Via Angelo Grilli, ad ovest distacco su giardino e terrazzo appartamento int.1.

47. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il negozio oggetto di stima si trova nel territorio di Borzonasca che è collocato nell'alta valle Sturla nei pressi della confluenza del torrente Sturla di Carasco con il torrente Penna, a ovest di Genova. Attraverso il passo della Forcella (875 m) è possibile raggiungere la val d'Aveto e il territorio comunale di Rezzoaglio. Confina a nord con i comuni di Rezzoaglio e Santo Stefano d'Aveto, a sud con Mezzanego e Ne (grazie alla posizione non continua al resto del comune della frazione di Giaiette, già posta in val di Taro), ad ovest con San Colombano Certenoli e ad est con i comuni di Tornolo (PR) e Varese Ligure (SP). Parte del territorio comunale è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. Nelle vicinanze del comune, a 14 km a nord dal centro abitato, si trova il bacino artificiale di Giacopiane, costruito sbarrando la valle del torrente Calandrino, che fornisce una centrale idroelettrica. Attraverso alcuni sentieri naturalistici vi è la possibilità di raggiungere diverse vette dell'Appennino ligure quali il monte Penna (1.735 m), il monte Aiona (1.701 m) e il monte Agugliaia (1.090 m). Il bene pignorato si trova di fronte all'Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo. L'antico oratorio presenta un portale risalente al 1554. Al suo interno è conservato un crocifisso ligneo che, secondo la tradizione locale, giunse dall'Oriente.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale regionale dell'Aveto.

Attrazioni storiche: Megalitico di Borzone.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus 72 mt

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (6), scuola elementare (5), farmacia (10), negozio alimentari (9), carabinieri (9), ufficio postale (8), banca (9)

48. STATO DI POSSESSO:

Libero



49. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

49.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

49.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

49.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

49.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

49.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

49.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

49.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

; Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 2.600.000; Importo capitale: € 1.300.000 ; A rogito di Notaio Piero Biglia in data 25/01/2088 ai nn. 29057/19902; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 25/02/2008 ai nn. 1931/228

49.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

; Derivante da: mancato pagamento spese amministrazioni condominiali iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 02/09/2015 ai nn. 6884/5491; Importo Euro 8.108,61 oltre spese notifiche ed interessi.

49.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

49.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

50. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Borzonasca, C.F.: 82002910105, proprietario 100/100 da data non definita al **03/08/2007 (ante ventennio)**

-In forza di: non pervenuto.



Titolare/Proprietario: .., proprietario 100/100 dal 03/08/2007 ad oggi (attuale proprietario)

-In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Romano Maria in data 03/08/2007 ai nn. 544 - trascritto a Conservatoria Chiavari in data 09/08/2007 ai nn. 8677/5666.

51. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

51.1 Pratiche edilizie:

Numero pratica: **N°2714/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: cambio d'uso, fusione, frazionamento

Presentazione in data 03/08/2007

Numero pratica: **N°2714/A 2010**

Intestazione:

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/07/2010 al n. di prot. 4080

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

51.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano urbanistico comunale (PUC)
In forza della delibera:	Provvedimento dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001
Zona omogenea:	Zona A - Tessuto storico qualificato (vedasi All.07)
Norme tecniche di attuazione:	L'area in questione è assoggettata a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero, adottato con Delibera G.C. n. 203 del 11/09/1992).
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO Soggetto alle prescrizioni della Disciplina Paesistica comunale. Ambito di conservazione e riqualificazione di tipo insediato di cui



	all' Art. 3 della normativa paesistica di livello puntuale.
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO A livello di disciplina paesistica regionale (PTCP) l'area ricade in "Regime normativo di consolidamento" (NI-CO) di cui all' Art. 41 delle norme di attuazione (vedasi All.07)

52. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

52.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il certificato di agibilità e l'autorizzazione per l'allaccio alla fognatura

Regolarizzabili mediante: Istanza di agibilità e di allaccio fognario

Istanza agibilità: € 1.954,04

istanza allaccio fognatura: € 322,88

Oneri Totali: € **2.276,92**

52.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

52.3 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata volturazione della trasformazione societaria

Regolarizzabili mediante: Voltura

Oneri Totali: € **177,88**

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 120,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 124,42

Millesimi di proprietà: 48,95

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Note: La sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Liguria, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica mancante per l'immobile oggetto di stima (vedasi All.12)

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Negozio

L'immobile oggetto di stima si trova in Piazza Garibaldi 4 a Borzonasca. L'edificio, ante 1942, è composto da quattro piani fuori terra di cui il piano terra è adibito in parte ad abitazione ed in parte a box, il piano primo ad abitazione e negozio, i restanti piani ad abitazione.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietra con tetto in legno a falde e manto d'ardesia. Il negozio è composto da zona vendita/esposizione, zona ripostiglio/deposito e bagno. Ha un'altezza interna media di mt 2,80. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Borzonasca: foglio 80, particella 374, subalterno 19, categoria C/1, consistenza 28 mq, rendita Euro 235,71. E' di proprietà per intero .

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo del negozio risulta discreto in quanto è crollato parte del controsoffitto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde e terrazzo materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e pvc protezione: inferriate in ferro ; condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: ardesia coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone



Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: ottime - Note: L'altezza del rivestimento è di circa 1,50 mt

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle normative vigneti
Termico	Inesistente – è presente scaldabagno elettrico in bagno per acqua sanitaria

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” dell’Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell’appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup reale lorda	38,35	0,96	36,65
		38,35		36,65

54. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**54.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene.

Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in



cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione, l'esposizione e la situazione attuale di mercato.

54.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e Chiavari; Ufficio tecnico di Borzonasca; Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari di zona; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 550 Euro/mq.

54.3 Valutazione corpi:

Negozio. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	36,65	€ 560,00	€ 20.524,00

Valore corpo	€ 20.524,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.524,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.524,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	36,65	€ 20.524,00	€ 20.524,00

54.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.10%)

€ 2.052,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.454,80

54.5 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:

Valore complessivo Lotto 9 (arrotondato) al netto delle decurtazioni

€ **16.00,00**

54.6 Regime fiscale della vendita

E' soggetta ad imposta di registro



Lotto: 010**55. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: box.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Borzonasca (Genova), Piazza G. Garibaldi 3****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borzonasca:Intestazione:

proprietà per 1/1.

Foglio 80, particella 374, subalterno 15, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 22 mq, rendita € Euro 23,14, indirizzo Piazza Giuseppe Garibaldi 3, piano Terra.

Confini: A nord con appartamento int.3, ad est distacco su Piazza Garibaldi, a sud distacco su Via Angelo Grilli, ad ovest distacco su giardino e terrazzo appartamento int.1.**56. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il box oggetto di stima si trova nel territorio di Borzonasca che è collocato nell'alta valle Sturla nei pressi della confluenza del torrente Sturla di Carasco con il torrente Penna, a ovest di Genova. Attraverso il passo della Forcella (875 m) è possibile raggiungere la val d'Aveto e il territorio comunale di Rezzoaglio. Confina a nord con i comuni di Rezzoaglio e Santo Stefano d'Aveto, a sud con Mezzanego e Ne (grazie alla posizione non continua al resto del comune della frazione di Giaiette, già posta in val di Taro), ad ovest con San Colombano Certenoli e ad est con i comuni di Tornolo (PR) e Varese Ligure (SP). Parte del territorio comunale è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. Nelle vicinanze del comune, a 14 km a nord dal centro abitato, si trova il bacino artificiale di Giacopiane, costruito sbarrando la valle del torrente Calandrino, che fornisce una centrale idroelettrica. Attraverso alcuni sentieri naturalistici vi è la possibilità di raggiungere diverse vette dell'Appennino ligure quali il monte Penna (1.735 m), il monte Aiona (1.701 m) e il monte Agugiaia (1.090 m). Il bene pignorato si trova di fronte all'Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo.



L'antico oratorio presenta un portale risalente al 1554. Al suo interno è conservato un crocifisso ligneo che, secondo la tradizione locale, giunse dall'Oriente.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale regionale dell'Aveto.

Attrazioni storiche: Megalitico di Borzone.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus 72 mt

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (6), scuola elementare (5), farmacia (10), negozio alimentari (9), carabinieri (9), ufficio postale (8), banca (9)

57. STATO DI POSSESSO:

Libero

58. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

58.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

58.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

58.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

58.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

58.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

58.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 2.600.000; Importo capitale: € 1.300.000 ; A rogito di Notaio Piero Biglia in data 25/01/2088 ai nn. 29057/19902; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 25/02/2008 ai nn. 1931/228



58.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di

Derivante da: mancato pagamento spese amministrazioni condominiali iscritto/trascritto a Conservatoria di Chiavari in data 02/09/2015 ai nn. 6884/5491; Importo Euro 8.108,61 oltre spese notifiche ed interessi.

58.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

58.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

59. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Borzonasca, C.F.: 82002910105, proprietario 100/10 da data indefinita al **03/08/2007 (ante ventennio)**.

-In forza di: non pervenuto

Titolare/Proprietario: proprietario 100/100 **dal 03/08/2007 ad oggi** (attuale proprietario)

-In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Romano Maria in data 03/08/2007 ai nn. 544 - trascritto a Conservatoria Chiavari in data 09/08/2007 ai nn. 8677/5666.

60. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

61.1 *Pratiche edilizie:*

Numero pratica: **N°2714/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: cambio d'uso, fusione, frazionamento

Presentazione in data 03/08/2007

Numero pratica: **N°2714/A 2010**

Intestazione:

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: *Restauro Risanamento Conservativo Edificio di Via Angelo Grilli 53*

Oggetto: variante



Presentazione in data 01/07/2010 al n. di prot. 4080

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

60.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano urbanistico comunale (PUC)
In forza della delibera:	Provvedimento dirigenziale n. 17/22086 del 13/03/2001
Zona omogenea:	Zona A - Tessuto storico qualificato (vedasi All.07)
Norme tecniche di attuazione:	L'area in questione è assoggettata a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero, adottato con Delibera G.C. n. 203 del 11/09/1992).
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO Soggetto alle prescrizioni della Disciplina Paesistica comunale. Ambito di conservazione e riqualificazione di tipo insediato di cui all' Art. 3 della normativa paesistica di livello puntuale.
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idrogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO A livello di disciplina paesistica regionale (PTCP) l'area ricade in "Regime normativo di consolidamento" (NI-CO) di cui all' Art. 41 delle norme di attuazione (vedasi All.07)

61. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

61.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il certificato di agibilità. Non vi sono oneri da pagare perché non essendo ad uso abitativo vi è il silenzio assenso.

Regolarizzabili mediante: Istanza di agibilità

61.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



61.3 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata volturazione della trasformazione societaria

Regolarizzabili mediante: Voltura

Oneri Totali: € 177,88

62. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 39,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 83,10

Millesimi di proprietà: 21,81

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: Per la categoria C/6 non è richiesta l'Attestato di Prestazione Energetica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto box**

L'immobile oggetto di stima si trova in Piazza Garibaldi 4 a Borzonasca. L'edificio, ante 1942, è composto da quattro piani fuori terra di cui il piano terra è adibito in parte ad abitazione ed in parte a box, il piano primo ad abitazione e negozio, i restanti piani ad abitazione.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietra con tetto in legno a falde e manto d'ardesia. Il box sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 19,98 ed ha un'altezza interna di mt 2,71. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Borzonasca: foglio 80, particella 374, subalterno 15, categoria C/6, consistenza 14 mq, rendita Euro 23,14.

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo del box risulta buono anche se la parete infondo presenta ancora nella parte alta stuccatura di una crena con malta cementizia.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde e terrazzo materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: basculante materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: ardesia coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento al rustico condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” dell’Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell’appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup reale lorda	19,98	0,94	18,83
		19,98		18,83

63.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**63.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono aumentare o diminuire il valore del bene.



Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione, l'esposizione e la situazione attuale di mercato.

63.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e Chiavari; Ufficio tecnico di Borzonasca; Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari di zona; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 865 Euro/mq.

63.3 Valutazione corpi:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	18,83	€ 630,00	€ 11.863,00

Valore corpo	€ 11.863,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.863,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.863,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
box	18,83	€ 11.863,00	€ 11.863,00

63.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.10%) € 1.186,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 177,88

63.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **10.500,00**



63.6 Regime fiscale della vendita

E' soggetta ad imposta
di registro

Data generazione:

04-05-2016 15:05:47

L'Esperto alla stima

Arch. Barbara Volpato



Allegati

Allegato 01: *Verbale di sopralluogo;*

Allegato 02: *Pianta e Visura storica catastale dei Lotti 4,5,6,7,8,9,10;*

Allegato 03: *Pianta stato attuale dei Lotti 4,5,6,7,8,9,10;*

Allegato 04: *Piante catastali relative al 1940 ed al 2002 (subalterni soppressi) dei Lotti 4,5,6,7,8,9,10;*

Allegato 05: *Variante in corso d'opera N°2714/A 2010;*

Allegato 06: *DIA N° 2748/2008 relativa all'area di parcheggio Lotto 4;*

Allegato 07: *Corografia – PUC di Borzonasca e Piano territoriale coordinamento paesistico;*

Allegato 08: *Note di trascrizione;*

Allegato 09: *Prospetto situazione contabile e ammontare spese condominiali;*

Allegato 10: *Descrizione sommaria dei Lotti 4,5,6,7,8,9,10;*

Allegato 11: *Valori minimi e massimi della valutazione OMI;*

Allegato 12: *Attestati di Prestazione Energetica – Lotti 4,5,6,7,8,9,10;*

