

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 001, 002, 003

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

PREMESSA E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per quanto concernono le operazioni peritali, si rimanda alla premessa relativa al rapporto di valutazione dei Lotti 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010 a pag. 6 ed al verbale dei sopralluoghi (vedasi All.13)

ooOoo

Accogliendo l'istanza presentata in data 22/01/2016 e le relative note informative circo lo stato di degrado e di abbandono dei beni immobili pignorati, il G.E. (con provvedimento in data 26/02/2016) autorizzava lo scrivente CTU a svolgere la presente perizia estimativa con modalità sommarie (rapporto valutativo immobiliare sommario

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A (lotto n. 01)

Abitazione di tipo economico/popolare [A/4] sita in Borzonasca (Genova)

CAP: 16041, frazione: Levaggi-Dorbora in Via Dorbora, senza numero civico e civ. n°6.

identificato al Catasto fabbricati al foglio 86, part. 583 subalterni nn. 2,3,4,5 (vedasi All.14)

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 86, particella 583, subalterno 2, categoria:C/2, classe 3, consistenza 36 mq, rendita € 68,79
- Foglio 86, particella 583, subalterno 3, categoria:A/4, classe 3, vani 3,5, rendita € 112,07
- Foglio 86, particella 583, subalterno 4, categoria:A/3, classe 1, vani 3, rendita € 103,81
- Foglio 86, particella 583, subalterno 5, categoria:A/3, classe 1, vani 3, rendita € 103,81

indirizzo Via Dorbora, s.n.c. piano S1, e civ. n°6, piani Terra, Primo e Secondo

Confini: particella n. 166, particella n. 165, fabbricato particella 582, strada comunale

Identificativo corpo: B (lotto n. 02)

Magazzino [C/2] sito in Borzonasca (Genova) CAP: 16041

frazione: Levaggi-Dorbora in Via Dorbora, senza numero civico.

identificato al Catasto fabbricati al foglio 86, part. 582 subalterni nn. 4, 5 (vedasi All.14)

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 86, particella 582, subalterno 4, categoria:C/2, classe 3, consistenza 50 mq, rendita € 95,54
- Foglio 86, particella 582, subalterno 5, categoria:C/2, classe 3, consistenza 72 mq, rendita € 108,92

indirizzo Via Dorbora, snc, piani Terra e Primo

Confini: corte particella 582, strada comunale (su due lati del sedime), fabbricato particella 583.

Identificativo corpo: C (lotto n. 03)

Abitazione di tipo economico/popolare [A/4] sita in Borzonasca (Genova)

CAP: 1604, frazione: Levaggi-Dorbora in Via Dorbora, senza numero civico. e civ. n° 5

identificato al Catasto fabbricati al foglio 86, part. 582 subalterni nn. 1,2,3 e accessorio part. 585 (vedasi All.14)

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 86, particella 582, subalterno 1, categoria:C/2, classe 3, consistenza 56 mq, rendita € 107,01
- Foglio 86, particella 582, subalterno 2, categoria:A/4, classe 3, vani 4, rendita € 128,08
- Foglio 86, particella 582, subalterno 2, categoria:A/4, classe 3, vani 4, rendita € 128,08
- Foglio 86, particella 582, subalterno 1, categoria:A/4, classe 3, vani 5,5, rendita € 176,11
- Foglio 86, particella 585, categoria:C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita € 9,76

Indirizzo Via Dorbora, snc piani S2, S1 e Terra, civ. n° 5 piano Primo

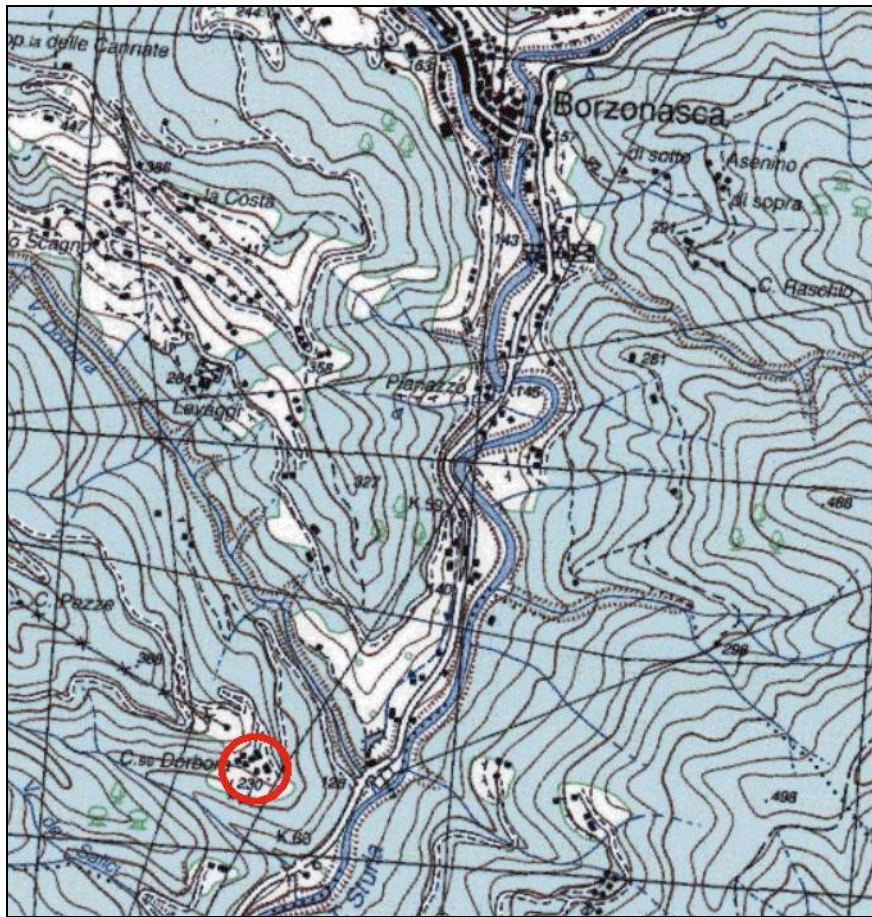
Confini: particella n. 584, strada comunale, corte su particella 582, partiecella n. 165

DESCRIZIONE DELLA ZONA E INQUADRAMENTO GENERALE (condizioni estrinseche)

Gli immobili (n. 2 fabbricati contigui con relative pertinenze e n. 1 fabbricato indipendente con relative pertinenze) sono ubicati nel Comune di Borzonasca, territorio collocato nell'alta valle Sturla nei pressi della confluenza del torrente Sturla di Carasco con il torrente Penna, a ovest di Genova, e più precisamente nella località suburbana "Levaggi-Dorbora", nei pressi dell'aggregato di case denominato "Case Dorbora" sito a circa 3 Km dal centro del paese. La località/frazione è raggiungibile tramite la strada comunale che si diparte dalla SS 586 della Val d'Aveto a circa metà percorso tra gli abitati di Borgonovo Ligure e Borzonasca. Per quanto concerne la mobilità urbana, da Chiavari è attivo un servizio di trasporto pubblico locale che garantisce quotidiani collegamenti bus con Borzonasca e per le altre località del territorio comunale.

La zona, prevalentemente di origine agricola (costituita da aggregati di rurali e case sparse, o meglio nuclei frazionali a carattere rurale) si contraddistingue - da un lato - per dotazione di urbanizzazioni primarie principali (servizi a rete, viabilità) strettamente sufficienti e di urbanizzazioni secondarie carenti; i requisiti degli "standard" e delle dotazioni urbanistiche generali della zona sono da considerarsi di livello "mediocre". I servizi pubblici e privati sono presenti, seppur in minima misura, nell'abitato di Borzonasca; i servizi e le urbanizzazioni secondarie - più strutturate - sono invece presenti nei comuni di Lavagna e Chiavari che distano circa 16 Km dalla zona in questione.

L'area è caratterizzata dalla presenza di apprezzabili valenze paesaggistiche e naturalistiche (parte del territorio comunale è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto, inoltre nel territorio comunale di Borzonasca è presente e preservato un sito di interesse comunitario di particolare rilevanza sotto in profilo naturale e geologico) oltre che da meritevoli architetture religiose e da zone di interesse archeologico.



-Inquadramento cartografico generale-



-Inquadramento aerofotografico generale-

STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A (lotto n. 01)

Abitazione di tipo economico/popolare [A/4] sita in Borzonasca (Genova)

CAP: 16041, frazione: Levaggi-Dorbora in Via Dorbora, senza numero civico e civ. n°6.

Libero

Identificativo corpo: B (lotto n. 02)

Magazzino [C/2] sito in Borzonasca (Genova) CAP: 16041

frazione: Levaggi-Dorbora in Via Dorbora, senza numero civico.

Libero

Identificativo corpo: C (lotto n. 03)

Abitazione di tipo economico/popolare [A/4] sita in Borzonasca (Genova)

CAP: 1604, frazione: Levaggi-Dorbora in Via Dorbora, senza numero civico. e civ. n° 5

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

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.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

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)**

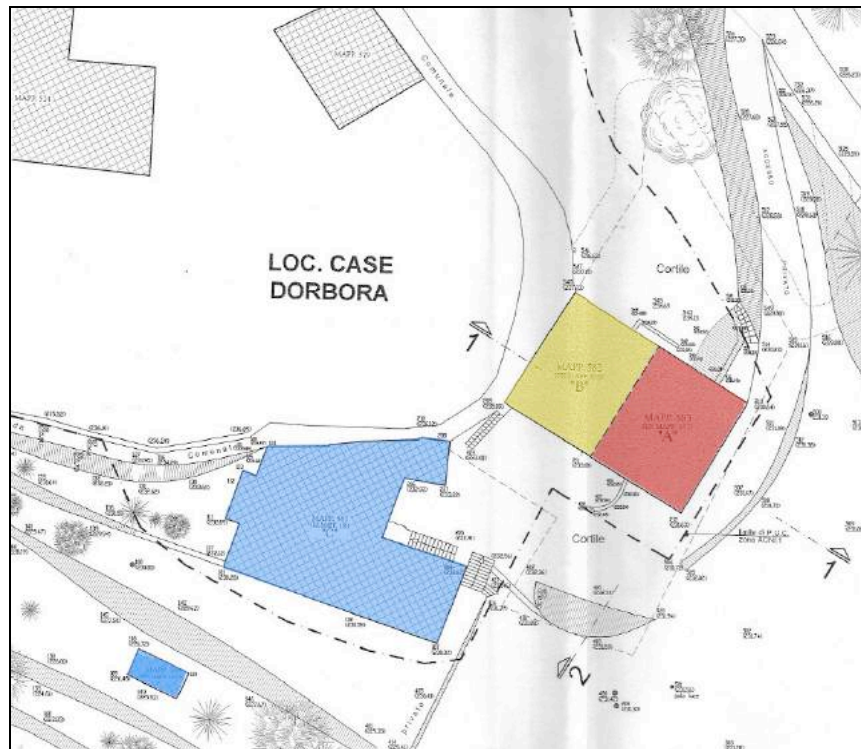
- In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Biglia Di Saronno in data 25/01/2008 ai nn. 29056/19901 - trascritto in Conservatoria di Chiavari in data 25/02/2008 ai nn. 1930/1473.

INFORMAZIONI DI NATURA URBANISTICA (destinazione urbanistica e vincoli)

Strumento urbanistico Adottato:	Piano urbanistico comunale (PUC)
In forza della delibera:	PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE N.17/22086 DEL 13/03/2001 PARERE COMITATO URBANISTICO PROVINCIALE VOTO N.508 DEL 12/03/2001
Zona omogenea:	Ambito di conservazione. Nuclei rurali di tipo "B" (vedasi All.16).
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9.5 (norme di conformità e di congruenza)

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO Soggetto alle prescrizioni della Disciplina Paesistica comunale. Tessuti rurali con valenza storica, di cui all' Art. 4 della normativa paesistica di livello puntuale (vedasi All.16).
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	SI Zona Rischio Medio (R2)
Altri Vincoli:	Suscettibilità al dissesto: zona con classe di rischio al dissesto elevata (Pg3b)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-- (ambito di conservazione)
Rapporto di copertura:	-- (ambito di conservazione)
Altezza massima ammessa:	-- (ambito di conservazione)
Volume massimo ammesso:	È ammesso un incremento volumetrico pari al 30% del volume esistente, applicabile sia in orizzontale che in verticale.
Altro:	I fabbricati che versano in gravi condizioni di degrado statico potranno essere demoliti e ricostruiti sul sedime esistente, previa presentazione di opportuna dichiarazione giurata a firma di tecnico abilitato, fatte salve le eventuali porzioni in ampliamento. Nel caso di ampliamenti verticali potranno essere mutate le pendenze delle falde del 10 % in più o in meno della pendenza originaria. In ogni caso le pendenze non potranno essere superiori al 35%. La finalità della norme di attuazione, per tale zona, sono quelle di consentire e favorire il recupero, anche a fini abitativi, mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi d'ambito.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEI RELATIVI LOTTI.
INFORMAZIONI EDILIZIE, DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.
PRINCIPALI CARATTERISTICHE EDILIZIE.**



-Planimetria generale con individuazione immobili -



-Inquadramento aerofotografico con individuazione immobili e suddivisione lotti -

Pratiche edilizie presenti negli archivi comunali riguardanti la trasformazione (ristrutturazione) dei beni pignorati.

Dalle ispezioni condotte presso i competenti uffici comunali, si è appurato che gli immobili in questione sono stati oggetto di progetto di ristrutturazione integrale (realizzazione di unità immobiliari residenziali) con relativa richiesta di rilascio del permesso di costruire (PdC) depositata in data:

- 27/06/2008 (prot. 3943) per i fabbricati “A” e “B” (pratica edilizia n. 2778)
- 31/07/2008 (prot. 4688) per il fabbricato “C” (pratica edilizia n. 2788)

I progetti summenzionati hanno ottenuto l’esito favorevole della Commissione edilizia comunale, rispettivamente in data 27/03/2009 e 22/05/2009 (vedasi All.15).

I permessi di costruire, riguardanti le citate pratiche edilizie, **non sono attualmente stati emessi a causa del mancato versamento degli oneri concessori** (oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria, ecc.) **oltre il mancato deposito della documentazione integrativa prescritta dai competenti uffici comunali.**

Le pratiche edilizie rappresentate, in ogni modo, una concreta verifica di fattibilità (i progetti potrebbero arrivare al rilascio del permesso di costruire definitivo nel momento in cui saranno ottemperati il versamento degli oneri e le richieste d’integrazione documentale) circa le potenzialità di trasformazione degli immobili; tale aspetto giustifica pienamente l’applicazione di una metodologia estimativa che tenga conto delle possibilità di modificazione dei fabbricati (stima per valore di trasformazione).

FABBRICATO / CORPO "A" (LOTTO n. 01)

Immobile di cui al foglio 86, part. 583 costituito dai subalterni nn. 2,3,4 e 5

Descrizione generale:

Fabbricato terra-tetto libero su tra lati con potenziale uso residenziale, in avanzato stato di degrado edilizio (privo dei requisiti per l'abitabilità/agibilità), a tre piani fuori terra, così formato:

- Piano terra (zona parzialmente seminterrata): magazzino
- Piano terra: n. 2 camere, cucina e vano scala
- Piano primo: camera, cucina, bagno
- Piano secondo: camera, cucina, dispensa, bagno

L'immobile presenta, inoltre, pertinenze esterne di proprietà costituite da n. 2 porzioni di corte.



-Vedute generali immobile"-



-Veduta generale immobile (prospetto su corte, lato ingresso)



-Vani ubicati al piano terra-



-Vani ubicati al piano terra-



-Vani ubicati al primo piano-



-Vani ubicati al secondo piano-



-Vani ubicati al secondo piano-



-Vani ubicati al secondo piano-



-Vani ubicati al secondo piano e w.c. al primo piano-

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: profilati ferro e c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: legno condizioni: pessime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: legno condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole "marsigliesi" coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: pessime
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno massello accessori: -- condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Antenna collettiva

Assente

tipologia: -- condizioni: -- conformità: --

Citofonico

Assente

tipologia: -- condizioni: -- conformità: --

Elettrico

tipologia: **fuori traccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime**

conformità: **non a norma**

Note: impianto presente solo in alcuni vani

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito:

pozzo perdente ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **pessime**

conformità: **non a norma**

Gas

Assente

tipologia: -- alimentazione: -- rete di distribuzione: -- condizioni: --

conformità: --

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete

di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **pessime**

conformità: **non a norma**

Termico

Assente

tipologia: -- alimentazione: -- rete di distribuzione: -- diffusori: --

condizioni: -- conformità: --

FABBRICATO / CORPO "B" (LOTTO n. 02)

Immobile di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 4 e 5

Descrizione generale:

Fabbricato terra-tetto ad uso magazzino libero su tre lati, in avanzato stato di degrado edilizio (privo dei requisiti per l'abitabilità/agibilità), a due piani fuori terra, così formato:

- Piano terra (parzialmente seminterrato): n. 2 vani deposito/magazzino
- Piano primo: n. 2 vani deposito/magazzino
-

L'immobile presenta, inoltre, pertinenze esterne di proprietà costituite da n. 2 porzioni di corte.

I vani costituenti l'immobile non sono collegati internamente tra loro, ma solo accessibili esternamente (accesso al piano terra dalle corti esterne e accesso al primo piano dal passaggio pedonale costeggiante l'edificio sul lato ovest).



-Veduta generale fronte principale-



-Veduta generale fronte principale (lato ingresso)-



-Veduta generale fronte retrostante-

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	Non presenti materiale: --. condizioni: --
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Scale	tipologia: a rampa singola materiale: pietra ubicazione: interna/esterna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: legno condizioni: pessime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: legno condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Assenti tipologia: -- materiale: -- protezione: -- materiale protezione: -- condizioni: --
Infissi interni	Assenti tipologia: -- materiale: -- condizioni: --
Manto di copertura	materiale: lastre di pietra coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: -- murature a vista condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: battuto in terra/cemento condizioni: pessime
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: pessime
Portone di ingresso	Assente tipologia: -- materiale: -- accessori: -- condizioni: --
Rivestimento	Assente ubicazione: -- materiale: -- condizioni: --
Scale	posizione: a rampe singola rivestimento: pietra condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Antenna collettiva

Assente

tipologia: -- condizioni: -- conformità: --

Citofonico

Assente

tipologia: -- condizioni: -- conformità: --

Elettrico

Assente

tipologia: -- tensione: --condizioni: -- conformità: --

Fognatura

Assente

tipologia:-- rete di smaltimento: -- recapito: -- ispezionabilità : --
condizioni:-- conformità: --

Gas

Assente

tipologia: -- alimentazione: -- rete di distribuzione: -- condizioni: --
conformità: --

Idrico

Assente

tipologia: -- alimentazione: -- rete di distribuzione: -- condizioni: --
conformità: --

Termico

Assente

tipologia: -- alimentazione: -- rete di distribuzione: -- diffusori: --
condizioni: -- conformità: --

FABBRICATO / CORPO "C" (LOTTO n. 03)

Immobile di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 1,2,3 e part. 585

Descrizione generale:

Fabbricato terra-tetto indipendente (libero su quattro lati) con potenziale uso residenziale, in avanzato stato di degrado edilizio (privo dei requisiti per l'abitabilità/agibilità), a tre piani fuori terra, così formato:

- Piano terra (zona parzialmente seminterrata): magazzino, ripostiglio e porticato
- Piano terra: cucina, dispensa, n. 1 camera, legnaia, ripostiglio, servizio igienico (con accesso esterno)
- Piano primo: cucina, n. 3 camere, ripostiglio, n. 2 servizi igienici, terrazza.

I vari livelli costituenti l'immobile non sono collegati internamente tra loro, ma solo accessibili dall'esterno (il piano terra sottostrada dall'area di corte, il piano terra anch'esso dall'area di corte ubicata a quota superiore, mentre il primo piano da apposita rampa di scala esterna).

L'immobile presenta, inoltre, pertinenze esterne di proprietà costituite da n. 3 porzioni di corte, oltre a un modesto fabbricato accessorio (a un piano fuori terra) per uso deposito (insistente sulla part. 585) ubicato al secondo piano sottostrada.



-Veduta generale immobile-



-Veduta generale immobile (prospetto principale)-



-Veduta generale immobile (prospetto principale)-



-Veduta generale immobile (prospetto laterale)-



-Veduta generale immobile (prospetto a monte)-



-Vani al piano primo-



-Vani al piano primo-



-Vani al piano primo-



-Vani al piano terra e al piano sottostrada-



-Vani al piano terra-



-Vani al piano terra-



-Vedute su fabbricato accessorio (part. 585)-

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	Assenti materiale: -- condizioni: --
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pesime
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Scale	tipologia: a rampe singole materiale: pietra ubicazione: interna/esterna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: legno condizioni: pesime
Solai	tipologia: volte in muratura condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: legno condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pesime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: pesime
Manto di copertura	materiale: onduline in cemento-amianto ("eternit") coibentazione: inesistente condizioni: pesime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: cotto/battuto di cemento/terra condizioni: pesime
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: pesime
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno massello accessori: -- condizioni: pesime
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: pesime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe singole rivestimento: pietra condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Antenna collettiva

Assente

tipologia: -- condizioni: -- conformità: --

Citofonico

Assente

tipologia: -- condizioni: -- conformità: --

Elettrico

tipologia: **fuori traccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime**

conformità: **non a norma**

Note: impianto presente solo in alcuni vani

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito:

pozzo perdente ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **pessime**

conformità: **non a norma**

Gas

Assente

tipologia: -- alimentazione: -- rete di distribuzione: -- condizioni: --

conformità: --

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **pessime**

conformità: **non a norma**

Note: impianto presente solo in alcuni vani

Termico

Assente

tipologia: -- alimentazione: -- rete di distribuzione: -- diffusori: --

condizioni: -- conformità: --

CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI: CRITERI E DISTINTA PER SINGOLO IMMOBILE
--

Criteria generali per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Per il computo della superficie commerciale, verranno considerate:

- A) Somma delle superficie dei vani principali
- B) Somma delle superficie dei vani a servizio diretto di quelli principali.
- C) Somma delle superficie delle pertinenze esclusive:
 - di ornamento
 - a servizio dell'unità, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Pertinenze esclusive di ornamento:

- balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini

Pertinenze esclusive a servizio dell'unità:

- cantine, soffitte, locali a deposito, posti auto coperti e scoperti, box ecc.

Le precitate pertinenze accessorie saranno distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. stesso livello o se diverso con scala interna)
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Più nel dettaglio ci si atterrà alle seguenti prassi di misurazione :

- Muri perimetrali, divisori e tramezze: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Vani principali e accessori diretti

- viene determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali
- la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso
- in assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.
- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
 - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

- Superficie degli elementi di collegamento verticale, (quali scale, rampe, e simili, interni alle unità immobiliari): computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili) computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani dell'unità principale
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani dell'unità principale.
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare: computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie costituente l'unità principale, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Calcolo delle superfici – riepilogo coefficienti di ragguglio	
Tipologia ambiente	Computo superficie
Vani principali e accessori diretti	intera superficie
Vani accessori diretti comunicanti	superficie al 50%
Vani accessori indiretti comunicanti	superficie al 50%
Vani accessori indiretti non comunicanti	superficie al 25%
Balconi, terrazzi e simili comunicanti:	superficie al 30% fino a 25 mq; al 10% eccedente i 25 mq
Balconi, terrazzi e simili non comunicanti:	superficie al 15% fino a 25 mq; al 5% eccedente i 25 mq
Aree scoperte o assimilabili:	10% (fino al raggiungimento della superficie totale dei vani principali) 2% per le superfici eccedenti (percentuale variabile in funzione della categoria e della consistenza)

-CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE-**FABBRICATO /CORPO "A" (LOTTO n.01)**

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 583, SUB. 2 (locali piano terra/seminterrato)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	sup lorda di pavimento	42,70	0,25	10,70
Aree esterne/corte	sup. reale terreno	87,00	0,10	8,70
Sup. comm. totale		129,70		19,40

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 583, SUB. 3 (locali piano terra)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Camera	sup lorda di pavimento	25,90	1,00	25,90
Camera	sup lorda di pavimento	16,80	1,00	16,80
Cucina	sup lorda di pavimento	11,30	1,00	11,30
Vano scala (proiezione orizz.)	sup lorda di pavimento	11,30	1,00	11,30
Aree esterne/corte	sup. reale terreno	114,00	0,10	11,40
Sup. comm. totale		179,30		76,70

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 583, SUB. 4 (locali primo piano)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Camera	sup lorda di pavimento	25,90	1,00	25,90
Cucina	sup lorda di pavimento	16,80	1,00	16,80
Servizio igienico	sup lorda di pavimento	11,30	1,00	11,30
Sup. comm. totale		54,00		54,00

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 583, SUB. 5 (locali secondo piano)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Camera	sup lorda di pavimento	43,20	1,00	43,20
Cucina	sup lorda di pavimento	6,90	1,00	6,90
Servizio igienico	sup lorda di pavimento	1,70	1,00	1,70
Dispensa	sup lorda di pavimento	8,50	1,00	8,50
Sup. comm. totale		60,30		60,30

FABBRICATO /CORPO "B" (LOTTO n. 02)

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 582, SUB. 4 (locali piano terra)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	sup lorda di pavimento	22,80	1,00	22,80
Magazzino	sup lorda di pavimento	34,30	1,00	34,30
Aree esterne/corte	sup. reale terreno	131,00	0,10	13,10

Sup. comm. totale**188,10****70,20**

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 582, SUB. 5 (locali piano primo)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	31,50	1,00	31,50

Sup. comm. totale**67,50****67,50**

FABBRICATO /CORPO "C" (LOTTO n. 03)

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 582, SUB. 1 (locali piano primo sottostrada)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Portico	sup lorda di pavimento	8,10	0,30	2,43
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	10,20	0,25	2,55
Magazzino	sup lorda di pavimento	46,90	0,25	11,70
Aree esterne/corte	sup. reale terreno	43,00	0,10	4,30

Sup. comm. totale **108,20** **21,00**

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 582, SUB. 2 (locali piano terreno)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Dispensa	sup lorda di pavimento	17,60	1,00	17,60
Cucina	sup lorda di pavimento	23,80	1,00	23,80
Camera	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
Legnaia	sup lorda di pavimento	52,20	0,50	26,10
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	7,30	0,25	1,80
Ripostiglio (sottoscala)	sup lorda di pavimento	1,80	0,25	0,45
Servizio igienico	sup lorda di pavimento	3,20	0,25	0,80
Aree esterne/corte	sup. reale terreno	59,00	0,10	5,90

Sup. comm. totale **187,90** **99,45**

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 582, SUB. 3 (locali piano primo)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Camera	sup lorda di pavimento	23,50	1,00	23,50
Camera	sup lorda di pavimento	23,50	1,00	23,50
Camera	sup lorda di pavimento	20,70	1,00	20,70
Cucina	sup lorda di pavimento	29,20	1,00	29,20
Servizio igienico	sup lorda di pavimento	3,50	1,00	3,50
Servizio igienico	sup lorda di pavimento	1,30	1,00	1,30
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	7,30	0,25	1,80
Terrazza	sup lorda di pavimento	38,50	0,30	11,50
Sup. comm. totale		<u>147,50</u>		<u>115,00</u>

Rif. catastali: FOGLIO 86, PART. 585, -- (locale di deposito)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff. mercantile	Superficie equivalente (mq)
Deposito	sup lorda di pavimento	7,90	0,25	1,98
Sup. comm. totale		<u>7,90</u>		<u>1,98</u>

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEGLI IMMOBILI/LOTTI

Riferimento e Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq - arrotondati)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
CORPO "A" (LOTTO n.01) Fabbricato di cui al foglio 86, part. 583 costituito dai subalterni nn. 2,3,4 e 5 <u>Residenziale/ civile abitazione</u>	Sup. lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00 (compreso accessori e pertinenze)
CORPO "B" (LOTTO n.02) Fabbricato di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 4 e 5 <u>Magazzino</u>	Sup. lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00 (compreso accessori e pertinenze)
CORPO "C" (LOTTO n.03) Fabbricato di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 1,2,3 e dalla pertinenza accessoria indiretta di cui al foglio 86, part. 585 <u>Residenziale/ civile abitazione</u>	Sup. lorda di pavimento	237,00	1,00	237,00 (compreso accessori e pertinenze)

CRITERI DI STIMA, FONTI UTILIZZATE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

▪ **Criteri estimativi:**

La stima degli immobili oggetto di pignoramento viene condotta secondo **due diversi metodi**, da cui scaturiranno due distinti risultati ed il più probabile valore di mercato si collocherà pertanto all'interno della suddetta forbice statistica.

-METODO A)-

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione (**STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI**)

-METODO B)-

STIMA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE

(immobili destinati alla trasformazione/ristrutturazione edilizia), ovvero determinando il “valore di trasformazione” degli immobili pari alla differenza tra il valore di mercato dello stesso immobile dopo un processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo, attualizzato.

▪ **Fonti utilizzate:**

Per le ricerche di mercato si è fatto principalmente riferimento alle seguenti fonti dirette e indirette:

- *Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari);*
- *Servizio Rilevazione valore immobili (fornito on-line dalla società Comas S.r.l.) valori delle quotazioni determinati attraverso un indice di rivalutazione basato su algoritmi di calcolo che prendono in considerazione specifiche fonti di riferimento analizzate su base semestrale: Agenzia del Territorio, Osservatorio del mercato Immobiliare, Valori Medi delle transazioni immobiliari, Consulenti Immobiliari, Unioncamere. Il servizio, attivo per tutti i comuni italiani, restituisce il valore commerciale minimo/medio/massimo dell'immobile, espresso in euro/mq.*
- *Consulente immobiliare (gruppo “Il Sole 24 ore”);*
- *Agenzie immobiliari;*
- *Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip)*
- *Dati ISTAT;*
- *Informazioni acquisite in loco;*
- *Annunci aste e vendite giudiziarie.*

-VALUTAZIONE LOTTI CON MEDOTO "A"-**STIMA SINTETICO-COMPARATIVA sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione**

Stima sintetico-comparativa parametrica (*tramite il metodo del confronto di mercato, MCA*) sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione (per apprezzamenti e detrazioni).

L'utilizzo del Market Comparison Approach (MCA) risulta il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione (come nel caso in questione). Il "MCA" si basa sulla procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.); il metodo utilizzando si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (gli aggiustamenti sono normalmente costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari).

L'intero procedimento, in sintesi, di articola nelle fasi che seguono:

- analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare;
- determinazione dei prezzi marginali;
- riepiloghi, sintesi valutativa e presentazione del risultato

Nella stima, eseguita, a valore di mercato - per comparazione con beni simili, come summenzionato - si è tenuto conto delle condizioni di mercato, della natura, qualità, età e/o grado di vetustà, stato fisico, stato d'uso, stato di conservazione, modo di costruzione, decadimento, scadimento, inadeguatezza, obsolescenza ed ogni altra circostanza concomitante ed influente. L'analisi di mercato è stata effettuata su beni immobili simili a quelli oggetto di stima, con condizioni intrinseche ed estrinseche ordinarie, tali da poter essere oggetto di compravendita.

Il prezzo medio unitario individuato è stato adeguato con idonei coefficienti che esprimano le effettive caratteristiche quantitative e qualitative (nonché lo stato giuridico dell'immobile e le particolari esigenze della procedura in oggetto) proprie del bene esaminato.

L'analisi dei parametri viene compiuta in base alle potenziali varianze esistenti, tra il valore di una caratteristica del bene da stimare e il valore medio della medesima caratteristica, il tutto procedendo dal generale (contesto esterno, zona, posizione, ecc) al particolare (caratteristiche specifiche del fabbricato).

L'analisi di mercato effettuata su beni immobili simili a quelli oggetto di stima, con condizioni intrinseche

ed estrinseche ordinarie, tali da poter essere oggetto di compravendita ha portato ai seguenti risultati:

-(media dei valori delle indagini di mercato per immobili di simile ubicazione, consistenza e destinazione principale)-

→ **Abitazioni di tipo economico ubicate in zona extraurbana (frazioni/case sparse) = 700,00 €/mq**

→ **Depositi, rimessaggi e magazzini ubicati zona extraurbana (frazioni/case sparse) = 380,00 €/mq**

Per la metodologia tipo di stima applicata (che considera anche la reciproca influenza delle varie caratteristiche) in generale, la formula è da:

$$V_{imm} = \bar{V}_{imm} * (k_1 * k_2 * \dots * k_n) = \bar{V}_{imm} * \prod_{1}^n K_n$$

dove:

V_{mb} = valore immobile

K_n = coefficienti di aggiustamento

I coefficienti / rapporti di aggiustamento sono stati verificati preliminarmente con metodo tabellare (schede per l'assegnazione dei coefficienti di merito relative alle caratteristiche del bene) e successivamente ulteriormente "affinati" con il supporto di apposito "Database relazionale".

Rapporti strumentali di aggiustamento considerati

- Caratteristiche della zona (rapporto strumentale complessivo della zona)

- Posizione
- Dotazioni funzionalità
- Estetica
- Caratteri social

- Caratteristiche dell'edificio (rapporto strumentale complessivo dell' edificio)

- Dotazioni funzionalità
- Caratteristiche estetiche
- Caratteristiche sociali
- Caratteristiche di conservazione

- Caratteristiche dell' unità immobiliare
(rapporto strumentale complessivo dei singole unità o vani)

- Caratteri funzionali
- Caratteri estetici
- Posizione
- Caratteri conservativi

A conclusione dell'analisi dei rapporti strumentali, sopra indicati, il valore unitario del cespite oggetto di stima sarà dato da:

$$V_{imm_u} = S_c * (\Gamma * \Delta * \Omega)$$


dove:

- V_{imm_u} = valore immobiliare unitario aggiustato;
- S_c = superficie commerciale complessiva;
- Γ = rapporto strumentale complessivo della zona;
- Δ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;
- Ω = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Dove i singoli rapporti strumentali considerati, possono essere espressi attraverso un coefficiente globale (espresso in termini di %) di rivalutazione o deprezzamento del bene oggetto di stima.

Si riportano, a seguito, i valori ottenuti per singoli rapporti strumentali:

RIASSUNTO COEFFICIENTI



DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE

Coefficiente complessivo della zona (Γ) <input style="width: 100%;" type="text" value="0,906"/>	Coefficiente complessivo dell'edificio (Δ) <input style="width: 100%;" type="text" value="0,786"/>
Coefficiente complessivo dell'unità immobiliare (Ω) <input style="width: 100%;" type="text" value="0,523"/>	
Coefficiente complessivo dell'unità immobiliare da stimare in aggiunta o detrazione sul valore unitario <input style="width: 100%;" type="text" value="0,372"/>	

I CAMPI PROPOSTI DOVREBBERO ESSERE GIÀ TUTTI COMPILATI. IN CASO DI CAMPO INCOMPLETO PREMERCI SOPRA

Dai risultati, di cui sopra, scaturiscono i seguenti dati complessivi e la relativa valutazione dei beni oggetto di perizia:

- Coefficiente aggiustamento globale dell' immobile: <u>0,37</u>
- Prezzo ordinario: 700,00 €/mq
- Prezzo corretto/aggiustato: 700,00 €/mq*0,37 = 260,00 €/mq (fabbricati uso abitativo)
- Prezzo corretto/aggiustato: 380,00 €/mq*0,37 = 140,00 €/mq (fabbricati uso magazzino)

	Valutazione singoli corpi/lotti	
--	--	--

FABBRICATO / CORPO "A" (LOTTO n. 01)

Immobile di cui al foglio 86, part. 583 costituito dai subalterni nn. 2,3,4 e 5

Fabbricato per civile abitazione di tipo economico (in rilevante stato abbandono e di degrado edilizio, prossimo allo stato di "collabenza") con relativi locali di pertinenza uso magazzino e area esterna.

Stima sintetico comparativa parametrica con aggiustamento del valore ordinario (aggiunte o detrazioni al valore ordinario)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente (mq lordi)</i>	<i>Valore Unitario (aggiustato) (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale/ civile abitazione+ pertinenze e aree esterne	210,00	260,00	€ 54.600,00
			Valore Finale € 54.600,00

Valore corpo	€ 54.600,00
Valore accessori	--
Valore complessivo intero	€ 54.600,00
Valore complessivo diritto per quota	--

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%) € 5.460,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.140,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 49.140,00

FABBRICATO / CORPO "B" (LOTTO n. 02)

Immobile di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 4 e 5

Fabbricato ad uso magazzino (in rilevante stato abbandono e di degrado edilizio, prossimo allo stato di "collabenza") con relativi locali di pertinenza uso magazzino e area esterna.

Stima sintetico comparativa parametrica con aggiustamento del valore ordinario (aggiunte o detrazioni al valore ordinario)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente (mq lordi)</i>	<i>Valore Unitario (aggiustato) (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino+ pertinenze e aree esterne	137,00	140,00	€ 19.180,00
			Valore Finale € 19.180,00

Valore corpo	€ 19.180,00
Valore accessori	--
Valore complessivo intero	€ 19.180,00
Valore complessivo diritto per quota	--

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%) € 1.918,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 17.262,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 17.262,00**

FABBRICATO / CORPO "C" (LOTTO n. 03)

Immobile di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 1,2,3 e part. 585

Fabbricato per civile abitazione di tipo economico (in rilevante stato abbandono e di degrado edilizio, prossimo allo stato di "collabenza") con relativi locali di pertinenza uso magazzino e area esterna.

Stima sintetica comparativa parametrica con aggiustamento del valore ordinario (aggiunte o detrazioni al valore ordinario)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente (mq lordi)</i>	<i>Valore Unitario (aggiustato) (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale/ civile abitazione+ pertinenze e aree esterne	237,00	260,00	€ 61.620,00
			Valore Finale € 61.620,00

Valore corpo	€ 61.620,00
Valore accessori	--
Valore complessivo intero	€ 61.620,00
Valore complessivo diritto per quota	--

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%) € 6.162,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.458,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 55.458,00

-VALUTAZIONE LOTTI CON METODO "B"-***STIMA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE***

Nell'affrontare la stima è stato rilevato innanzitutto che si è in presenza di un immobile per il quale è possibile riscontrare nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli esclusivamente riferito a beni ultimati e/o già esistenti (e non in fase di trasformazione o da realizzazione).

Quindi si è nel caso in cui la dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato. La scelta del metodo è anche influenzata dalle potenzialità di trasformazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Qualora sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con prodotto finale ad discreta commerciabilità, quale per esempio la conversione di un fabbricato "al rustico" in fabbricato per civile abitazione, come nel presente caso, è conveniente applicare il metodo basato sul valore di trasformazione. La stima del valore di un bene (da trasformare) nell'ambito della procedura per "valore di trasformazione" si fonda sul concetto di Highest and Best Use (HBU) . Si tratta del **più probabile uso** di un bene e che si traduce nel valore più elevato del bene oggetto di stima, presupposto che sia:

- fisicamente possibile
- giustificato in modo appropriato
- legalmente consentito
- finanziariamente fattibile

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione stessa (considerati entrambi attualizzati al momento della stima).

In sintesi:

$$V_t = (V_{bt} - C_t) * 1/q^n$$

dove:

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato

C_t = costo della trasformazione

$1/q^n$ = fattore di anticipazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come sopra già richiamato, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione)- come nel caso dell'immobile di cui alla presente procedura - si deve ricorrere al valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione, oltre a permettere di valutare gli immobili in base alla funzione di criterio di stima, consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione di criterio scelta.

Il valore di trasformazione si presta quindi a essere impiegato come giudizio estimativo e giudizio economico. Nel giudizio estimativo mira a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato, per il giudizio economico persegue l'obiettivo di formulare un criterio di scelta relativo a un particolare operatore.

In relazione al variare delle situazioni si possono utilizzare diversi gradi di analiticità: il costo di costruzione/ristrutturazione di un fabbricato può essere stimato sinteticamente in base ad un valore unitario espresso a metro cubo o a metro quadrato.

Al fine della quantificazione dei costi di trasformazione sono stati utilizzati, come riferimento, prezzari, analisi dei prezzi e i valori espressi da pubblicazioni specializzate del settore (prezzario "Tipologie edilizie" edito dalla DEI - Tipografia del genio civile e prezzario Opere edili e impiantistiche di UnionCamere Liguria (entrambi comprendenti nei prezzi le Spese Generali e degli Utili d'impresa) debitamente aggiornati e comparati all'intervento di trasformazione da effettuarsi sul fabbricato in oggetto.

Per quanto concerne, invece, il valore del bene trasformato si opererà tramite procedimento di stima sintetico-comparativa parametrica (*con riferimento al metodo del confronto di mercato MCA – market comparison approach*) sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione (stima per apprezzamenti e detrazioni). Nella stima, eseguita, a valore di mercato per comparazione con beni simili, si è tenuto conto delle condizioni di mercato, della natura, qualità, età e/o grado di vetustà, dello stato fisico, stato d'uso, stato di conservazione, modo di costruzione, decadimento, scadimento, inadeguatezza, obsolescenza ed ogni altra circostanza

concomitante ed influente. L'analisi di mercato è stata compiuta su beni immobili simili a quelli oggetto di stima, con condizioni intrinseche ed estrinseche ordinarie, tali da poter essere oggetto di compravendita.

Il prezzo medio unitario individuato è stato adeguato con idonei coefficienti che esprimano le effettive caratteristiche quantitative e qualitative (nonché lo stato giuridico dell'immobile e le particolari esigenze della procedura in oggetto) proprie del bene esaminato.

L'analisi dei parametri viene compiuta in base alle potenziali varianze esistenti, tra il valore di una caratteristica del bene da stimare e il valore medio della medesima caratteristica, il tutto procedendo dal generale (contesto esterno, zona, posizione, ecc) al particolare (caratteristiche specifiche del fabbricato).

L'analisi di mercato effettuata su beni immobili simili a quelli oggetto di stima, con condizioni intrinseche ed estrinseche ordinarie, tali da poter essere oggetto di compravendita ha portato ai seguenti risultati:

-(media dei valori delle indagini di mercato per immobili di simile ubicazione, consistenza e destinazione principale)-

→ **Immobili per civile abitazione/villini di campagna ubicati in zona extraurbana (frazioni/case sparse) = 1.400,00 €/mq**

Il prezzo medio unitario individuato è stato adeguato con idonei coefficienti che esprimono le effettive caratteristiche quantitative e qualitative (e soprattutto lo stato giuridico dell'immobile, nonché le particolari esigenze della procedura in oggetto) **proprie del bene esaminato.**

L'analisi dei parametri viene eseguita in base alle potenziali varianze esistenti, tra il valore di una caratteristica del bene da stimare e il valore medio della medesima caratteristica, il tutto procedendo dal generale (contesto esterno, zona, posizione, ecc) al particolare (caratteristiche specifiche del fabbricato).

Per questo tipo di stima (che consideri anche la reciproca influenza delle varie caratteristiche) in generale, la formula è data da:

$$V_{imm} = \bar{V}_{imm} * (k_1 * k_2 * \dots * k_n) = \bar{V}_{imm} * \prod_1^n K_n$$

dove:

V_{mb} = valore immobile

K_n = coefficienti di aggiustamento

I coefficienti / rapporti di aggiustamento sono stati verificati preliminarmente con metodo tabellare (schede per l'assegnazione dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche del bene) e successivamente ulteriormente “affinati” con il supporto dei database relazionale.

Rapporti strumentali di aggiustamento considerati

- Caratteristiche della zona

(rapporto strumentale complessivo della zona)

- Posizione
- Dotazioni funzionalità
- Estetica
- Caratteri sociali

- Caratteristiche dell'edificio

(rapporto strumentale complessivo dell' edificio)

- Dotazioni funzionalità
- Caratteristiche estetiche
- Caratteristiche sociali
- Caratteristiche di conservazione
-

- Caratteristiche dell' unità immobiliare

(rapporto strumentale complessivo dei singole unità o vani)

- Caratteri funzionali
- Caratteri estetici
- Posizione
- Caratteri conservativi

A conclusione dell'analisi dei rapporti strumentali, sopra indicati, il valore unitario del cespite oggetto di stima sarà dato da:

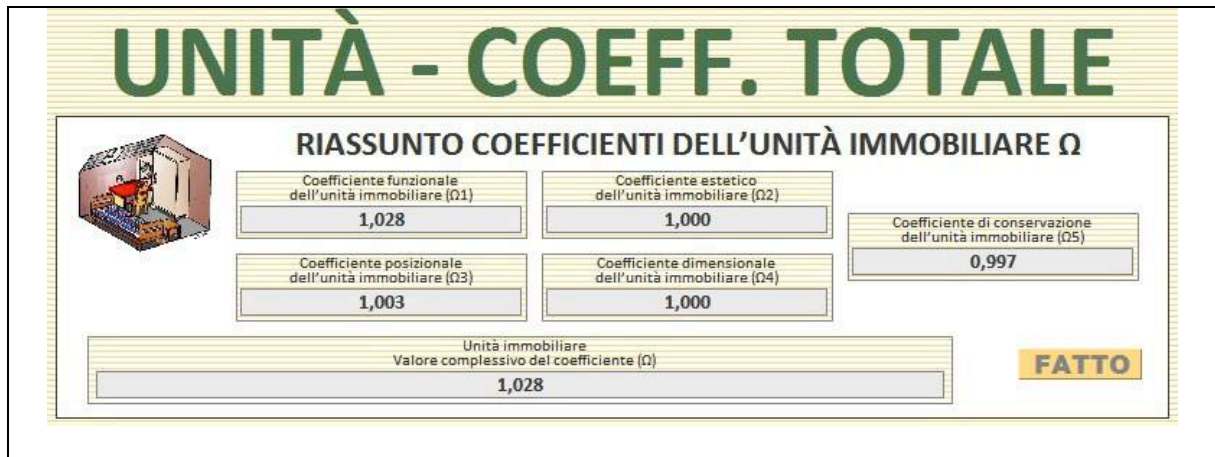
$$V_{imm,u} = S_c * (\Gamma * \Delta * \Omega)$$

dove:

- $V_{imm,u}$ = valore immobiliare unitario aggiustato;
- S_c = superficie commerciale complessiva;
- Γ = rapporto strumentale complessivo della zona;
- Δ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;
- Ω = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Dove i singoli rapporti strumentali considerati, possono essere espressi attraverso un coefficiente globale (espresso in termini di %) di rivalutazione o deprezzamento del bene oggetto di stima.

Si riportano, a seguito, i valori ottenuti per singoli rapporti strumentali:



Dai risultati, di cui sopra, scaturiscono i seguenti dati complessivi e la relativa valutazione dei beni oggetto di perizia:

- Coefficiente aggiustamento globale dell' immobile: <u>1,00</u>
- Prezzo ordinario: 1.400,00 €/mq
- Prezzo corretto/aggiustato: $1.400,00 \text{ €/mq} * 1,00 = 1.400,00 \text{ €/mq}$

FABBRICATO / CORPO "A" (LOTTO n. 01)

Immobile di cui al foglio 86, part. 583 costituito dai subalterni nn. 2,3,4 e 5

*Stima sintetica per Valore di trasformazione*A) STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE (Ct)

sulla base di tali elementi si ritiene congruo assumere un costo unitario presunto per i lavori di trasformazione pari a:

- valutazione con riferimento al parametro superficie netta (mq): **€ /mq 1.280,00**

Note:

- *prezzo €/mq per ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante in edifici realizzati in epoca precedente al 1960*
- *la superficie utile per il calcolo viene computata considerando la superficie al netto delle murature esterne e interne.*

Superficie netta dell' immobile: 190,00 mq circa	
Stima costo di trasformazione in base alla <u>superficie netta</u>	
= 190,00 mq * 1.280,00 €/mq = <u>243.200,00 €</u>	
A tale valore (corrispondente ai costi costruttivi presunti) dovranno essere aggiunti i costi relativi a:	
Oneri di urbanizzazione per intervento di ristrutturazione:	2.200,00
Oneri di urbanizzazione per sistemazione area esterna:	450,00
Diritti comunali di segreteria:	516,00
Spese tecniche	2.800,00
(relazione energetica ex L.10/90, denunce e pratiche strutturali)	
Stima del COSTO TOTALE DI TRASFORMAZIONE (Ct)= € 249.166,00	
arr. a <u>249.000,00</u>	

B) STIMA PER VALORE DEL BENE TRASFORMATO (Vbt)

(situazione successiva all'ipotizzata attuazione del progetto e al relativo compimento delle opere)

Stima sintetico-comparativa parametrica (con riferimento al metodo del confronto di mercato MCA – market comparison approach) sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione (apprezzamenti e detrazioni)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (commerciale)- mq Considerando i vani a prevalente destinazione residenziale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo (Vbt)</i>
Residenziale	210,00	€ 1.400,00	€ 294.000,00

Valore corpo	€ 294.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 294.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 294.000,00

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

(valori Ct e Vbt stimati ai precedenti punti A. e B.)

Fattore di anticipazione: rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra "n" anni (si assume 3 anni, considerando le tempistiche per le pratiche edilizie, il rilascio dei permessi, la trasformazione edilizia dell'immobile, l'ultimazione lavori e la commercializzazione/vendita del medesimo) al tasso lordo del 4,00% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo sulla piazza)

per $n = 3 \rightarrow 1/q^n = 0.889$

Pertanto si avrà: $Vt = (Vbt - Ct) * 1/q^n$

$(€ 294.000,00 - € 249.000,00) * 0.889 = € 40.005,00$ arr. **€ 40.000,00**

GIUDIZIO DI CONVENIENZA DELL' OPERAZIONE DI TRASFORMAZIONE

Nel caso in questione **risulta un giudizio positivo (seppur moderato)** in quanto la stima evidenzia che il valore del bene ottenuto dalla trasformazione è maggiore del relativo costo, stimato, di costruzione.

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%) € 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (già computate nei costi di trasformazione)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 1.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 34.200,00

FABBRICATO / CORPO "B" (LOTTO n. 02)

Immobile di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 4 e 5

Stima sintetica per Valore di trasformazione**A) STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE (Ct)**

sulla base di tali elementi si ritiene congruo assumere un costo unitario presunto per i lavori di trasformazione pari a:

- valutazione con riferimento al parametro superficie netta (mq): € /mq **1.280,00**

Note:

- *prezzo €/mq per ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante in edifici realizzati in epoca precedente al 1960*
- *la superficie utile per il calcolo viene computata considerando la superficie al netto delle murature esterne e interne.*

Superficie netta dell' immobile: 109,00 mq circa
Stima costo di trasformazione in base alla <u>superficie netta</u>
= 109,00 mq * 1.280 €/mq = 139.520,00

A tale valore (corrispondente ai costi costruttivi presunti) dovranno essere aggiunti i costi relativi a:

Oneri di urbanizzazione per intervento di ristrutturazione:	1.500,00
Oneri di urbanizzazione per sistemazione area esterna:	300,00
Diritti comunali di segreteria:	516,00
Spese tecniche: (relazione energetica ex L.10/90, denunce e pratiche strutturali)	1.800,00

Stima del COSTO TOTALE DI TRASFORMAZIONE (Ct)= € 143.636,00

B) STIMA PER VALORE DEL BENE TRASFORMATO (Vbt)

(situazione successiva all'ipotizzata attuazione del progetto e al relativo compimento delle opere)

Stima sintetico-comparativa parametrica (con riferimento al metodo del confronto di mercato MCA – market comparison approach) sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione (apprezzamenti e detrazioni)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (commerciale) – mq Considerando i vani a prevalente destinazione residenziale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo (Vbt)</i>
Residenziale	137,00	€ 1.400,00	€ 191.800,00

Valore corpo	€ 191.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 191.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 191.800,00

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

(valori Ct e Vbt stimati ai precedenti punti A. e B.)

Fattore di anticipazione: rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra "n" anni (si assume 3 anni, considerando le tempistiche per le pratiche edilizie, il rilascio dei permessi, la trasformazione edilizia dell'immobile, l'ultimazione lavori e la commercializzazione/vendita del medesimo) al tasso lordo del 4,00% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo sulla piazza)

per $n = 3 \rightarrow 1/q^n$ 0,889

Pertanto si avrà: $Vt = (Vbt - Ct) * 1/q^n$

(€ 191.800,00 – € 143.636,00)*0,889 = € 42.817,79 arr. € **42.800,00**

GIUDIZIO DI CONVENIENZA DELL' OPERAZIONE DI TRASFORMAZIONE

Nel caso in questione **risulta un giudizio positivo (seppur moderato)** in quanto la stima evidenzia che il valore del bene ottenuto dalla trasformazione è maggiore del relativo costo, stimato, di costruzione.

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%) € 4.280,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (già computate nei costi di trasformazione)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 1.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **37.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **37.000,00**

FABBRICATO / CORPO "C" (LOTTO n. 03)

Immobile di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 1,2,3 e part. 585

Stima sintetica per Valore di trasformazione**A) STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE (Ct)**

sulla base di tali elementi si ritiene congruo assumere un costo unitario presunto per i lavori di trasformazione pari a:

- valutazione con riferimento al parametro superficie netta (mq): € /mq **1.280,00**

Note:

- *prezzo €/mq per ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante in edifici realizzati in epoca precedente al 1960*
- *la superficie utile per il calcolo viene computata considerando la superficie al netto delle murature esterne e interne.*
-

Superficie netta dell' immobile: 245,00 mq circa
Stima costo di trasformazione <u>in base alla superficie netta</u> = 245,00 mq * 1.280 €/mq = 313.600,00
A tale valore (corrispondente ai costi costruttivi presunti) dovranno essere aggiunti i costi relativi a:
Oneri di urbanizzazione per intervento di ristrutturazione: 3.800,00
Oneri di urbanizzazione per sistemazione area esterna: 1.300,00
Diritti comunali di segreteria: 516,00
Spese tecniche (relazione energetica ex L.10/90, denunce e pratiche strutturali) 4.700,00
Stima del COSTO TOTALE DI TRASFORMAZIONE (Ct)= € 323.916,00

B) STIMA PER VALORE DEL BENE TRASFORMATO (Vbt)

(situazione successiva all'ipotizzata attuazione del progetto e al relativo compimento delle opere)

Stima sintetico-comparativa parametrica (con riferimento al metodo del confronto di mercato MCA – market comparison approach) sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione (apprezzamenti e detrazioni)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (commerciale) – mq Considerando i vani a prevalente destinazione residenziale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo (Vbt)</i>
Residenziale	263,00	€ 1.400,00	€ 368.200,00

Valore corpo	€ 368.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 368.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 368.200,00

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

(valori Ct e Vbt stimati ai precedenti punti A. e B.)

Fattore di anticipazione: rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra “n” anni (si assume 3 anni, considerando le tempistiche per le pratiche edilizie, il rilascio dei permessi, la trasformazione edilizia dell'immobile, l'ultimazione lavori e la commercializzazione/vendita del medesimo) al tasso lordo del 4,00% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo sulla piazza)

per $n = 3 \rightarrow 1/q^n$ 0,889

Pertanto si avrà: $Vt = (Vbt - Ct) * 1/q^n$

(€ 368.200,00 – € 323.916,00)*0.889 = € 39.368,00 arr. € **39.300,00**

GIUDIZIO DI CONVENIENZA DELL' OPERAZIONE DI TRASFORMAZIONE

Nel caso in questione **risulta un giudizio positivo (seppur moderato)** in quanto la stima evidenzia che il valore del bene ottenuto dalla trasformazione è maggiore del relativo costo, stimato, di costruzione.

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%) € 3.930,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (già computate nei costi di trasformazione)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale € 1.800,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **33.570,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **33.570,00**

**-VALUTAZIONE FINALE: PROBABILE VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE
D'ASTA-
FABBRICATO / CORPO "A" (LOTTO n. 01)
Immobile di cui al foglio 86, part. 583 costituito dai subalterni nn. 2,3,4 e 5**

→ **Media valori ottenuti dai metodi di stima A) e B):**

$$(49.140,00 \text{ €} + 34.200,00 \text{ €}) / 2 = 41.670,00 \text{ €}$$

-Conclusione valutazione immobile-

Si conclude, pertanto, che il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, del lotto - formato dal cespite oggetto di pignoramento e più precisamente l'immobile sito nel Comune di Borzonasca, in località Levaggi Dorbora (Via Dorbora senza numero civico) identificato al Catasto fabbricati al foglio 86, part. 583 subalterni nn. 2,3,4 e 5 - è rappresentato dalla media dei valori innanzi determinati che, arrotondato, è pari a:

→ **41.600,00 (diconsi euro quarantunmilaseicento/00).**

**-VALUTAZIONE FINALE: PROBABILE VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE
D'ASTA-
FABBRICATO / CORPO "B" (LOTTO n. 02)
Immobile di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 4 e 5**

→ **Media valori ottenuti dai metodi di stima A) e B):**

$$(17.262,00 \text{ €} + 37.000,00 \text{ €}) / 2 = 27.131,00 \text{ €}$$

-Conclusione valutazione immobile-

Si conclude, pertanto, che il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, del lotto - formato dal cespite oggetto di pignoramento e più precisamente l'immobile sito nel Comune di Borzonasca, in località Levaggi Dorbora (Via Dorbora senza numero civico) identificato al Catasto fabbricati al foglio 86, part. 582 subalterni nn. 4 e 5 - è rappresentato dalla media dei valori innanzi determinati che, arrotondato, è pari a:

→ **27.100,00 (diconsi euro ventisettemilacento/00).**

**-VALUTAZIONE FINALE: PROBABILE VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE
D'ASTA-
FABBRICATO / CORPO "C" (LOTTO n. 03)
Immobile di cui al foglio 86, part. 582 costituito dai subalterni nn. 1,2,3 e part. 585**

→ **Media valori ottenuti dai metodi di stima A) e B):**

$$(55.458,00 € + 33.570,00 €) / 2 = 44.514,00 €$$

-Conclusione valutazione immobile-

Si conclude, pertanto, che il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, del lotto - formato dal cespite oggetto di pignoramento e più precisamente l'immobile sito nel Comune di Borzonasca, in località Levaggi Dorbora (Via Dorbora senza numero civico) identificato al Catasto fabbricati al foglio 86, part. 582 subalterni nn. 1,2,3 e accessorio su particella 585 - è rappresentato dalla media dei valori innanzi determinati che, arrotondato, è pari a:

→ **44.500,00** (diconsi euro quarantaquattromilacinquecento/00).

Data:

04-05-2016

L'Esperto alla stima

Arch. Barbara Volpato



Allegati

Allegato 13: *Verbale di sopralluogo;*

Allegato 14: *Pianta e Visura storica catastale dei Lotti 1,2,3;*

Allegato 15: *Provvedimenti Pratiche edilizie n° 2778/08;*

Allegato 16: *Corografia – PUC di Borzonasca*

Allegato 17: *Normativa di Livello Puntuale del PUC di Borzonasca;*