

+

Originale

TRIBUNALE DI CHIAVARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BANCO DI SAN GIORGIO S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000128/11

Giudice Dr. **Fabrizio GAROFALO**

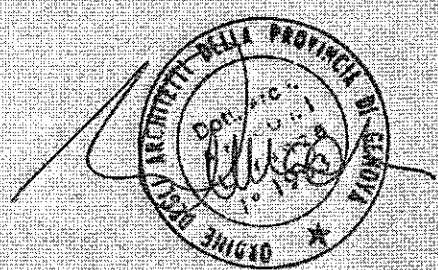
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Lorenza Amadei
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1963
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 236
C.F. MDALNZ65R53762111 - P. Iva 01069638993

con studio in Chiavari (Genova) Viale F. Tappani n°38
telefono: 0185 599454
cellulare: 3461086373
fax: 0185 599454
email: arch.amadei@virgilio.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Depositato in Cancelleria
il *14/01/2012*
il Funzionario Giudiziario



**Beni in Borzonasca (Genova) via località Campreveto civici numeri 103, 105 e 107
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Borzonasca (Genova) frazione Brizzolara/Campreveto via località Campreveto civici numeri 103, 105 e 107.

Composto da ingresso in disimpegno al piano primo accessibile tramite scala esterna che si sviluppa lateralmente all'edificio dalla strada provinciale; allo stesso piano trovano collocazione un bagno areato, il soggiorno dotato di caminetto e prospiciente su un'area a portico. Dal soggiorno, tramite breve rampa di scale e disimpegno, si accede alla cucina, dotata di finestra e di portafinestra, alla sala e a due camere da letto.

Al piano terra collegato tramite scala interna si trovano una camera, una sala, una dispensa ed un vano dotato di impianti per cucina.

Al piano secondo, collegato con la scala interna di cui sopra, oltre all'accesso al sottotetto, si trova un ampio terrazzo, sito sul lato est dell'edificio. Il giardino a terrazze che circonda l'edificio, la proprietà del quale attualmente è la stessa del fabbricato, non è oggetto di vendita.

Al piano seminterrato, alla quota della strada provinciale, si trovano due cantine, una delle quali ha un'apertura e una dimensione interna tale da consentire l'accesso ad un'automobile.

La scala di accesso all'immobile non fa parte del lotto di vendita, in quanto compresa in altra particella catastale (Particella 674 sub 3 stesso foglio). Si segnala che si è costituita la servitù di destinazione del padre di famiglia per il diritto di passaggio su tale scala a favore del bene in vendita.

Posto al piano seminterrato, terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 260

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted], con sede in [redacted] quota diritto proprietà 1/1 foglio 71 mappale 674 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 10,5 vani, posto al piano S1-Terreno-1-2, -rendita: Euro 287,41.

Coerenze: a Nord, Est, Sud distacco con muri perimetrali su area urbana sub 3 stessa proprietà, a Ovest distacco con muri perimetrali su Strada Provinciale

Note: Vedi Allegato n° 2 al presente Elaborato Peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

DESCRIZIONE DEL COMUNE.

Borzonasca dista 61 km da Genova, capoluogo della omonima provincia cui il comune appartiene. La cittadina è collocata nell'alta Valle Sturla del torrente omonimo e fa parte della Comunità Montana Valli Aveto, Graveglia e Sturla e del Parco naturale dell'Aveto.

Borzonasca è situata lungo la strada provinciale della Val d' Aveto che collega Carasco con Santo Stefano d'Aveto. Il comune non è raggiungibile direttamente tramite autostrada, pertanto il casello di Lavagna- distante km 16- è l'uscita consigliata; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Chiavari, adiacente alla stazione è presente lo scalo degli autobus dove regolarmente si effettuano corse per Borzonasca.

Il comune conta 2.104 abitanti per una densità abitativa di 26 abitanti per chilometro quadrato. Si contano 1.557 abitazioni per 1.034 famiglie con una percentuale quindi di abitazioni destinate ai residenti pari al 70%.

Il centro sorge a 167 metri sul livello del mare.

Sul territorio comunale si riscontra la presenza delle sole Scuola Materna e Scuola Primaria; non sono presenti strutture di accoglienza per minori ed anziani.

La località Campreveto è un piccolissimo borgo rurale composto di alcuni fabbricati indipendenti di tipo rustico, si trova lungo la Strada Provinciale che porta a Santo Stefano d'Aveto a circa 1 km dal centro di Borzonasca

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: La zona non offre alcun tipo di servizio
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole boscate
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (70), autobus (0,1), autostrada (18), ferrovia (20), porto (20).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Decreto di sequestro ingiuntivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI CHIAVARI sede Chiavari (GE) - c.f. 90041610107 quota diritto proprietà 1/1; contro sede in _____ c.f. _____ quota diritto proprietà 1/1 a firma di Commissione Tributaria sede Genova (GE) in data 18/07/2007 ai nn. 235/13; trascritto a Chiavari in data 14/08/2007 ai nn. 8900/5850. -

Il presente decreto portante sequestro conservativo è autorizzato sino alla concorrenza di Euro 418.047,65. Sono compresi altri beni siti sempre nel comune di Borzonasca stesso Foglio. Vedi Allegato n°4

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale. Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico. Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCO DI SAN GIORGIO S.P.A. SEDE IN GENOVA (GE) C.F. 02942940103, QUOTA DIRITTO PROPRIETÀ 1/1, contro quota diritto proprietà 1/1, a firma di dott. Alberto CECCHINI Notaio in Chiavari in data 29/04/2005 ai nn. 31831/10196; iscritto a Chiavari in data 05/05/2005 ai nn. 4320/865.

importo ipoteca: Euro 220.000,00

importo capitale: Euro 110.000,00

Tasso interesse annuo 4%. Le Commissioni bancarie per la cancellazione di ipoteca ammontano a Euro 125,00. Vedi Allegato n°4

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Esattoriale a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI (NA) C.F. 07843060638,

quota diritto proprietà 1/1, a firma di Equitalia Polis S.p.A. sede in Napoli (NA) in data 07/04/2008 ai nn. 104643/48; iscritto a Chiavari in data 11/04/2008 ai nn. 3599/474.

importo ipoteca: Euro 263.567,12

importo capitale: Euro 131.783,56

L'ipoteca è iscritta anche su altri beni in Borzonasca stesso Foglio. Vedi Allegato n°4

4.2.2. Pignoramenti.

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di BANCO DI SAN GIORGIO S.P.A. sede in Genova (GE) c.f. 02942940103, quota diritto proprietà 1/1 contro c.f.

, quota diritto proprietà 1/1 a firma di Ufficiali Giudiziari sede Chiavari in data 12/09/2011 ai nn. 837/2011 trascritto a Chiavari in data 27/09/2011 ai nn. 6448/8442 -

Il presente pignoramento è stato trascritto sino alla concorrenza di Euro 101.098,82 oltre interessi e spese. Vedi Allegato n°4

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietà 1/1 proprietario dal 25/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Alberto CECCHINI Notaio in Chiavari in data 25/03/2005 ai nn. 31763; registrato a Chiavari in data 05/04/2005 ai nn. 843; trascritto a Chiavari in data 06/04/2005 ai nn. 2154/3223.

Amministratore unico della società è la sig.ra

Il bene in perizia, oggetto di vendita oltre ad altri terreni e fabbricati, è stato erroneamente indicato con vecchi identificativi catastali. In data 09/10/2003 viene frazionata la particella 120 in n°3 subalterni. Si crea la particella 674 e il fabbricato in oggetto viene contraddistinto con il sub 1, il terreno circostante viene contraddistinto con il sub 3 e un piccolo fabbricato retrostante a destinazione deposito viene contraddistinto con il sub 2. L'atto di compravendita redatto in data 25/03/2005 riporta ancora la Particella 120 e la descrive "terreno con entrostanti fabbricato rurale ad uso abitazione e altro fabbricato ad uso deposito attrezzi". Vedi Allegato n°1 al presente Elaborato Peritale

6.2 Precedenti proprietari:

quota diritto
c.f.
nato
quota diritto proprietà 21/108;
nata a il c.f.
quota diritto proprietà 14/108;
c.f. nata a
quota diritto proprietà
nata a il c.f.
quota diritto proprietà 21/108; proprietario da data antecedente il ventennio al 25/03/2005 in forza di sentenza di usucapione a firma di Tribunale di Chiavari in data 21/04/1999 ai nn. 138; registrato a Chiavari in data 01/07/1999 ai nn. 662; trascritto a Chiavari in data 01/10/1999 ai nn. 5385. Vedi Allegato n°4

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono stati trovati presso i competenti uffici comunali titoli abilitativi inerenti il fabbricato in oggetto che risulta essere stato edificato ante 1/9/1967.

Descrizione rustico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustico sito in Borzonasca (Genova) frazione Brizzolara/Campreveto via località Campreveto civici numeri 103, 105 e 107.

Composto da ingresso in disimpegno al piano primo accessibile tramite scala esterna che si sviluppa lateralmente all'edificio dalla strada provinciale; allo stesso piano trovano collocazione un bagno areato, il soggiorno dotato di caminetto e prospiciente su un'area a portico. Dal soggiorno, tramite breve rampa di scale e disimpegno, si accede alla cucina, dotata di finestra e di portafinestra, alla sala e a due camere da letto.

Al piano terra collegato tramite scala interna si trovano una camera, una sala, una dispensa ed un vano dotato di impianti per cucina.

Al piano secondo, collegato con la scala interna di cui sopra, oltre all'accesso al sottotetto, si trova un ampio terrazzo, sito sul lato est dell'edificio. Il giardino a terrazze che circonda l'edificio, la proprietà del quale attualmente è la stessa del fabbricato, non è oggetto di vendita.

Al piano seminterrato, alla quota della strada provinciale, si trovano due cantine, una delle quali ha un'apertura e una dimensione interna tale da consentire l'accesso ad un'automobile.

La scala di accesso all'immobile non fa parte del lotto di vendita, in quanto compresa in altra particella catastale (Particella 674 sub 3 stesso foglio). Si segnala che si è costituita la servitù di destinazione del padre di famiglia per il diritto di passaggio su tale scala a favore del bene in vendita.

Posto al piano seminterrato, terra, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 260

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] con sede in [redacted]

c.f. [redacted] quota diritto proprietà 1/1 foglio 71 mappale 674 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 10,5 vani, posto al piano S1-Terreno-1-2, -rendita: Euro 287,41.

Coerenze: a Nord, Est, Sud distacco con muri perimetrali su area urbana sub 3 stessa proprietà, a Ovest distacco con muri perimetrali su Strada Provinciale

Note: Vedi Allegato n° 2 al presente Elaborato Peritale.

L'edificio è stato costruito nel l'inizio 1900, ristrutturato nel inizio anni 2000 (manutenzione ai prospetti, cambio serramenti esterni).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,40 la cucina, mt 2,50 la camera e la sala al piano primo, mt 2,70 una camera allo stesso piano e mt 2,25 il soggiorno e il bagno. Le camere al piano secondo sono rispettivamente di altezza interna pari a mt 2,65 e 2,45, la dispensa mt 2,40 e il vano destinato a cucina nella planimetria catastale mt 2,55.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente: in forza di delibera C.C. n.12 del 21/07/1999 e n. 81 del 18/12/2000, reso attuativo dalla Provincia di Genova con Provvedimento dirigenziale atto n.17/22086 del 13/03/2001, l'immobile è identificato nella zona EI/TPA Zone Agricole normali e territori di presidio ambientale.

Norme tecniche ed indici: Art. 8 Titolo V oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria al restauro o risanamento conservativo sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammesso un incremento volumetrico nei limiti del 30%, l'ampliamento volumetrico potrà essere collocato in sopraelevazione con limiti di altezza o sulla terrazza. Vedi Allegato n° 3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantine Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	36,80	0,33	12,14
Abitazione Piano Terra	Sup. reale lorda	77,20	1,00	77,20
Abitazione Piano Primo	Sup. reale lorda	107,40	1,00	107,40
Portico Piano Primo	Sup. reale lorda	3,50	0,20	0,70
Terrazzo Piano Secondo	Sup. reale lorda	35,10	0,20	7,02
	Sup. reale lorda	260,00		204,46

Giudice Dr. Fabrizio GAROFALO
Perito: Arch. Lorenza Amadei

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: muratura, condizioni: non è stato possibile verificare.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: abbadini di ardesia, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.

Note: evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche in tutti i vani sottostanti le coperture

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: pessime.
------------------------	--

Note: evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche in tutti i vani in corrispondenza del terrapieno. Probabilmente mancano l'intercapedine e le opere di impermeabilizzazione

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
------------------------	---

<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: da ristrutturare.
-----------------	---

Note: Sono evidenti ampie aree in tutti i vano contro terra con presenza di umidità e condensa oltre con distacchi dell'intonaco (vedi fotografie Allegato n°0)

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramica monocromatiche, condizioni: sufficienti.
----------------------	---

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: scarse.
----------------------	--

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.
-----------------------------	--

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: inesistente.
----------------------------	-------------------------

<i>Ascensore:</i>	tipologia: inesistente.
-------------------	-------------------------

<i>Cufonico:</i>	tipologia: inesistente.
------------------	-------------------------

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
-------------	--

<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista e sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
-------------------	--

<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
----------------	---

<i>Telefonico:</i>	tipologia: con cavi a vista, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
--------------------	---

<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
-----------------	--

Note: La calderina è collocata esternamente in prossimità dell'ingresso

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della valutazione si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni simili.

Inoltre è stato tenuto in considerazione il contesto urbano con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso scarso, alla data di costruzione ed alla destinazione d'uso.

Aspetto importante è quello dell'ubicazione dell'immobile che risulta in zona periferica.

La zona è caratterizzata da aree agricole normali e produttive con rari insediamenti residenziali di tipo sparso costituiti da fabbricati rurali singoli su più piani.

I collegamenti viari risultano buoni e l'ubicazione collinare nelle vicinanze dei centri cittadini di Lavagna e Chiavari contribuisce ad incrementare la richiesta sul mercato.

Per quanto sopra esposto il valore al metro quadrato di superficie commerciale assunto per la valutazione del bene oggetto di stima è pari a € 900 (€ novecento)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova e Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Borzonasca Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare (come studi tecnici) agenzie immobiliari presenti in zona.

8.3. Valutazione corpi

A. rustico

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 0
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantine Piano Seminterrato	12,14	€ 900,00	€ 10.929,60
Abitazione Piano Terra	77,20	€ 900,00	€ 69.480,00
Abitazione Piano Primo	107,40	€ 900,00	€ 96.660,00
Portico Piano Primo	0,70	€ 900,00	€ 630,00
Terrazzo Piano Secondo	7,02	€ 900,00	€ 6.318,00
	204,46		€ 184.017,60

- Valore corpo:	€ 184.017,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 184.017,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 184.017,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	rustico	260	€ 184.017,60	€ 184.017,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 27.602,64

- Riduzione monetaria:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 156.414,96

Relazione lotto 001 creata in data 18/01/2012
Codice documento: E035-11:000128-001

il perito
Arch. Lorenza Amadei



156.414,96
156,00