

# TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                    | 3  |
| Premessa.....                                                     | 3  |
| Descrizione.....                                                  | 3  |
| Lotto Unico.....                                                  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 4  |
| Titolarità .....                                                  | 4  |
| Confini .....                                                     | 5  |
| Consistenza.....                                                  | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                   | 5  |
| Dati Catastali.....                                               | 6  |
| Precisazioni .....                                                | 6  |
| Stato di occupazione .....                                        | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 7  |
| Normativa urbanistica.....                                        | 8  |
| Regolarità edilizia.....                                          | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.000,00</b> .....       | 16 |



## INCARICO

All'udienza del 27/04/2023, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email [simoneardigo@saworkshop.com](mailto:simoneardigo@saworkshop.com), PEC [simone.ardigo@archiworldpec.it](mailto:simone.ardigo@archiworldpec.it), Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Via Vittorio Veneto 22, interno 3, piano 2°-3°

## DESCRIZIONE

### DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno della palazzina di Via Vittorio Veneto 22 a Borzonasca (GE) in alta valle Sturla.

Via Vittorio Veneto, che è anche SS 586, corre parallela al torrente Sturla di Carasco prima della confluenza col Torrente Penna: la SS 586 è la via di percorrenza che collega il mare ai monti della Val d'Aveto tramite il Passo delle Forcella (875 m s.l.m.)

Borzonasca (167 m s.l.m.) è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto.

L'accesso alla palazzina è tramite una croce pedonale posizionata parallela a Via Vittorio Veneto.

La zona in cui è collocato la villetta ha carattere abitativo di tipo residenziale, di uno, due piani fuori terra, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività industriali/commerciali/magazzini.

A circa 15,1 km di distanza si arriva al casello di "Lavagna" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12).

A circa 16,6 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Lavagna (GE).

A Borzonasca centro (a circa 200 mt) c'è la fermata di servizio del Trasporto Pubblico delle linee degli autobus provinciali n.711, 712, 812 e 826.

### DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Vittorio Veneto 22 è stata oggetto di una ristrutturazione generale dell'edificio nel 2007 come si evince dalla documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Borzonasca.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di forma rettangolare irregolare con una parte di tetto a doppia falda e una parte a lastrico solare, costruito in aderenza, verso sud-ovest ad un altro edificio.

L'edificio è a destinazione residenziale di tre piani fuori terra.

Non è presente una gestione a condominio (non esiste un amministratore incaricato).

Non è presente l'ascensore di collegamento tra i vari piani.

Sono presenti tre appartamenti, uno per piano, con ingressi separati lungo il percorso della scala interna di collegamento.

L'edificio nel suo complesso esternamente è in buone condizioni di conservazione rispetto alla tipologia di riferimento.

L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.



## DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 22, interno 3, oggetto di perizia si sviluppa occupando l'intera porzione del piano 2° dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ampio ingresso dove è stato realizzato un angolo cottura con una parete attrezzata, 2 camere da letto, un soggiorno ed un bagno.

Una scala interna porta al lastrico solare di proprietà.

E' presente un balconcino in corrispondenza della zona cucina.

In soggiorno c'è un camino funzionante.

Tutti i locali hanno affacci aperti: verso nord-est su Via Vittorio Veneto (soggiorno e camera da letto) e verso i distacchi laterali: sul lato sud-ovest vi è la parete che fa da confine in aderenza con un'altra unità immobiliare.

Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in parquet di legno tranne in bagno che ha il pavimento in piastrelle ceramiche.

Bagno e parete attrezzata della cucina hanno le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo composto da una caldaia di tipo pensile installata esterna in corrispondenza del balconcino della cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Via Vittorio Veneto 22, interno 3, piano 2°-3°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile oggetto di perizia, confina a:

Nord-Est - mappale 109, strada pedonale comunale,  
Sud-Est - strada pedonale comunale, mappale 112,  
Sud-Ovest - mappale 112, mappale 111,  
Nord-Ovest - mappale 111, mappale 109.



## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 79,75 mq            | 117,30 mq           | 1            | 117,30 mq                   | 2,70 m  | 2°-3° |
| Balcone scoperto                      | 2,99 mq             | 2,99 mq             | 0,25         | 0,75 mq                     | 0,00 m  | 2°    |
| Terrazza                              | 25,00 mq            | 25,00 mq            | 0,35         | 8,75 mq                     | 0,00 m  | 3°    |
| Terrazza                              | 3,37 mq             | 3,37 mq             | ,1           | 0,34 mq                     | 0,00 m  | 3°    |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 127,14 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 127,14 mq                   |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà       | Dati catastali                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 27/11/2008 al 09/02/2009 | *** Omissis *** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 80, Part. 110, Sub. 8<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5,5<br>Piano 2°-3°                                                       |
| Dal 09/02/2009 al 28/07/2023 | *** Omissis *** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 80, Part. 110, Sub. 8<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5.5<br>Superficie catastale 134 mq<br>Rendita € 19.031,00<br>Piano 2°-3° |



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 80     | 110   | 8    |                     | A3        | 1      | 5.5         | 134 mq               | 19031 € | 2°-3° |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della pianta catastale agli atti del 27.11.2008 a firma del tecnico Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non c'è corrispondenza rispetto a quanto rilevato. La difformità rilevata consiste nella tramezza divisoria tra l'ingresso e l'angolo cottura, allo stato attuale demolita creando un unico ambiente.

## PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Borzonasca:

il certificato di residenza,

il certificato di famiglia.

il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta:

- residente nel comune di Borzonasca in Via Vittorio Veneto civ.22 , int.3 ,
- di essere separato consensualmente (come da provvedimento del Tribunale di Genova del 23/07/2020), dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sposata il 23/011/2008, in regime di separazione dei beni.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Chiavari:

il certificato di residenza,

il certificato di stato,

il certificato di famiglia,

l'estratto di matrimonio.

il sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta:

- residente nel comune di Chiavari in Via Grimaldi civ.8, int.2 ,
- di essere separata consensualmente (come da provvedimento del Tribunale di Genova del 23/07/2020), dalla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sposato il 23/011/2008, in regime di separazione dei beni.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Casarza:

l'estratto di matrimonio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato)

Nato a Vittoria (RG) il 09/07/1957

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                          |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 10/02/2009 al 28/07/2023 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | ##VERDE<br>PIERPAOLO##        | 09/02/2009 | 6937          | 3104        |
|                              |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | CHIAVARI                      | 10/02/2009 | 1222          | 930         |
|                              |                   | Registrazione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                               |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CHIAVARI il 10/02/2009  
Reg. gen. 1223 - Reg. part. 136  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00  
Percentuale interessi: 5,36 %  
Data: 09/02/2009  
N° repertorio: 6938  
N° raccolta: 3105

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CHIAVARI il 17/07/2012  
Reg. gen. 5665 - Reg. part. 574  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 20.000,00  
Percentuale interessi: 4,886 %  
Rogante: VERDE PIERPAOLO  
Data: 16/07/2012  
N° repertorio: 9188  
N° raccolta: 5056



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIV - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a CHIAVARI il 02/08/2007  
Reg. gen. 8333 - Reg. part. 5387  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI-COMPRVENDITA**  
Trascritto a GENOVA il 02/08/2007  
Reg. gen. 8332 - Reg. part. 5386  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CHIAVARI il 17/02/2023  
Reg. gen. 1604 - Reg. part. 1328  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Borzonasca, come Ambito di Conservazione Tessuti Storici Urbani (CE-TSU).

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 79, Alta Valle Stura, Area NI-CO (Nucleo Isolato - Consolidamento) del P.T.C.P.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

La ristrutturazione della palazzina è del 2007 come risulta dalla documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Borzonasca (DIA N.5708 del 24/10/2007 - Pratica Edilizia 2726).

L'immobile non risulta agibile: a tal proposito il Comune di Borzonasca nel 2017 aveva dato delle prescrizioni che non sono state definite dalla proprietà.

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario esecutato) ha fatto sapere che sta definendo tale pratica ancora in sospeso tramite un suo tecnico di fiducia, il Geom. Gianluca Leonelli, che, interrogato, conferma che sta per presentare la pratica medesima presso il Comune di Borzonasca: si presume che nel giro di qualche settimana il comune stesso potrà emettere la documentazione mancante.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'appartamento NON E' REGOLARE, in quanto così com'è stato rilevato è difforme rispetto allo stato autorizzato in quanto allo stato attuale risulta demolita la parete divisoria tra ingresso e cucina con la creazione di un unico ambiente con angolo cottura. Inoltre la scala di accesso al lastrico solare posto in copertura è allo stato attuale ad uso esclusivo dell'appartamento.

Risulta inoltre una difformità riguardante il sedime dell'immobile da ritenersi attribuibile ad un errore grafico in quanto tale difformità non risulta sulla planimetria catastale agli atti.

In virtù del fatto che si è in una situazione di irregolarità edilizia, se pur con delle dichiarazioni ricevute tramite le quali si presume che in un breve periodo, se concretizzato, si arriverà a regolarizzare l'immobile oggetto di procedura, attualmente risulta ancora necessaria una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.Lgs. 380/2001.

Per quanto concerne i costi sono così espressi: euro 1.500,00 di onorario tra sanatoria e variazione catastale; euro 100,00 tributi catastali; euro 100,00 diritti segreteria. TOTALE CIRCA 1.700,00 euro.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato provvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata a suo tempo già predisposta da parte di tecnico abilitato Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2017/0010813 del 13/01/2017 (in validità fino al 13/01/2027) con Codice identificativo 0720171204

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "F".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Via Vittorio Veneto 22, interno 3, piano 2°-3°  
DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno della palazzina di Via Vittorio Veneto 22 a Borzonasca (GE) in alta valle Sturla. Via Vittorio Veneto, che è anche SS 586, corre parallela al torrente Sturla di Carasco prima della confluenza col Torrente Penna: la SS 586 è la via di percorrenza che collega il mare ai monti della Val d'Aveto tramite il Passo delle Forcella (875 m s.l.m.) Borzonasca (167 m s.l.m. ) è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. L'accesso alla palazzina è tramite una croce pedonale posizionata parallela a Via Vittorio Veneto. La zona in cui è collocato la villetta ha carattere abitativo di tipo residenziale, di uno, due piani fuori terra, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività industriali/commerciali/magazzini. A circa 15,1 km di distanza si arriva al casello di "Lavagna" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 16,6 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Lavagna (GE). A Borzonasca centro (a circa 200 mt) c'è la fermata di servizio del Trasporto Pubblico delle linee degli autobus provinciali n.711, 712, 812 e 826.

### DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Vittorio Veneto 22 è stata oggetto di una ristrutturazione generale dell'edificio nel 2007 come si evince dalla documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Borzonasca. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di forma rettangolare irregolare con una parte di tetto a doppia falda e una parte a lastrico solare, costruito in aderenza, verso sud-ovest ad un altro edificio. L'edificio è a destinazione residenziale di tre piani fuori terra. Non è presente una gestione a condominio (non esiste un amministratore incaricato). Non è presente l'ascensore di collegamento tra i vari piani. Sono presenti tre appartamenti, uno per piano, con ingressi separati lungo il percorso della scala interna di collegamento. L'edificio nel suo complesso esternamente è in buone condizioni di conservazione rispetto alla tipologia di riferimento. L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

### DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 22, interno 3, oggetto di perizia si sviluppa occupando l'intera porzione del piano 2° dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ampio ingresso dove è stato realizzato un angolo cottura con una parete attrezzata, 2 camere da letto, un soggiorno ed un bagno. Una scala interna porta al lastrico solare di proprietà. E' presente un balconcino in corrispondenza della zona cucina. In soggiorno c'è un camino funzionante. Tutti i locali hanno affacci aperti: verso nord-est su Via Vittorio Veneto (soggiorno e camera da letto) e verso i distacchi laterali: sul lato sud-ovest vi è la parete che fa da confine in aderenza con un'altra unità immobiliare. Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in parquet di legno tranne in bagno che ha il pavimento in piastrelle ceramiche. Bagno e parete attrezzata della cucina hanno le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo composto da una caldaia di tipo pensile installata esterna in corrispondenza del balconcino della cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 110, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 124.877,86

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Borsino Immobiliare Nazionale (BIN) superficie dell'immobile (mq);

"Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale."

Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Borzonasca

Indirizzo: Via Vittorio Veneto civ.22, int.3

CAP.: 16041

Dati Catastali: Foglio 80, mappale 110, subalterno 8, A/3 (abitazioni di tipo economico)

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| Descrizione                   | Superficie lorda | Percentuale | Superficie Commerciale |
|-------------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| Abitazione                    | 117,30           | 100%        | 117,30                 |
| Balcone                       | 2,99             | 25%         | 0,75                   |
| Terrazzo                      | 28,37            | 35%         | 8,75                   |
|                               | 3,37             | 10%         | 0,34                   |
| Superficie commerciale totale |                  |             | 127,13                 |

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Centrale - Capolungo, centro storico e zone di espansione adiacenti

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 610,00 €

Medio 755,00 €

Massimo 900,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Centro - Capolungo, centro storico e zone di espansione adiacenti

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 958,00 €

Medio 1.209,50 €

Massimo 1.461,00 €

Valore medio di mercato unitario al mq  $[(OMI+BIN)/2]$   
 Minimo 784,00 €  
 Medio 982,25 €  
 Massimo 1.180,50 €

#### CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

| Prezzo medio unitario €/mq | Superficie commerciale mq | Valore immobile € |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|
| minimo 784,00 €            | 127,13                    | 99.673,45 €       |
| medio 982,25 €             | 127,13                    | 124.877,86 €      |
| massimo 1.180,50 €         | 127,13                    | 150.082,28 €      |

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile (teoricamente non necessario di ristrutturazione edilizia ma molto disordinato ed anche con una minima parte di irregolarità), la sua ubicazione all'interno del centro abitato di Borzonasca (GE), l'affaccio aperto dei locali verso Via Vittorio Veneto, lo stato conservativo delle parti esterne del fabbricato e dopo aver consultato le quotazioni medie di mercato ultimamente praticate in zona per immobili simili si reputa congruo considerare come valore di riferimento la media dei valori medi di mercato (OMI e BIM) pari a: 124.877,86 €

| Identificativo corpo                                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1 -</b><br>Appartamento<br>Borzonasca (GE) - Via<br>Vittorio Veneto 22,<br>interno 3, piano 2°-3° | 127,14 mq                | 98.225,00 €/mq  | € 124.877,86       | 100,00%          | € 124.877,86 |
| Valore di stima:                                                                                             |                          |                 |                    |                  | € 124.877,86 |

Valore di stima: € 124.877,86

#### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                               | Valore  | Tipo |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità | 1700,00 | €    |
| Riduzione per una migliore commerciabilità                            | 10,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 111.000,00**

il valore ritenuto congruo è pari a: 124.877,86 €

#### SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

|                                                                       |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità | 1.700,00 €   |
| Totale spese                                                          | 1.700,00 €   |
| Valore immobile                                                       | 123.177,86 € |

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%, determinando così il prezzo intero da assumere in:

|                 |               |                |
|-----------------|---------------|----------------|
| Valore immobile | Riduzione 10% | Valore ridotto |
| 123.177,86 €    | 12.317,79 €   | 110.860,08 €   |



Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di 1/2 di proprietà del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a: 55.000,00 €  
Quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a: 55.000,00 €  
che derivano dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

111.000,00 € (centoundicimila/00 euro)



#### VALORI DI MERCATO LOCAZIONE

Si presenta l'eventuale valore di locazione (mensile) nel caso l'immobile oggetto di stima, venisse acquistato per produrre un reddito.

#### Residenza

Regione: Liguria

Provincia: Genova

Comune: Borzonasca

Indirizzo: Via Vittorio Veneto civ.22, int.3

CAP.: 16041

Dati Catastali: Foglio 80, mappale 110, subalterno 8, A/3 (abitazioni di tipo economico)



#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| Descrizione                   | Superficie lorda | Percentuale | Superficie Commerciale |
|-------------------------------|------------------|-------------|------------------------|
| Abitazione                    | 117,30           | 100%        | 117,30                 |
| Balcone                       | 2,99             | 25%         | 0,75                   |
| Terrazzo                      | 28,37            | 35%         | 8,75                   |
|                               | 3,37             | 10%         | 0,34                   |
| Superficie commerciale totale |                  |             | 127,13                 |

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

##### Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona: Centrale - Capolungo, centro storico e zonedi espansione adiacenti

Tipologia Abitazioni di tipo economico

Stato Conservativo Normale

Minimo 2,80 €

Medio 3,45 €

Massimo 4,10 €



Borsino Immobiliare

Zona: Centro - Capolungo, centro storico e zonedi espansione adiacenti

Tipologia Abitazioni in stabili di fascia media

Minimo 2,92 €

Medio 3,70 €

Massimo 4,47 €



|                                        |                 |        |
|----------------------------------------|-----------------|--------|
| Valore medio di mercato unitario al mq | $[(OMI+BIN)/2]$ | Valore |
| minimo                                 |                 | 2,86 € |
| medio                                  |                 | 3,57 € |
| massimo                                |                 | 4,29 € |

#### CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

| Prezzo medio unitario €/mq | Superficie commerciale mq | Valore immobile € |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|
| minimo 2,86 €              | 127,13                    | 363,60 €          |
| medio 3,57 €               | 127,13                    | 454,19 €          |
| massimo 4,29 €             | 127,13                    | 544,77 €          |

Ovviamente il valore è puramente indicativo, in quanto viene considerato l'immobile vuoto, pertanto sono esclusi eventuali incrementi legati a locazione di immobile ammobiliato, inclusione delle spese di amministrazione o quant'altro.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 10/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ardigo' Simone

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 6 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO F ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO G APE
- ✓ N° 8 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO H ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO I STIMA
- ✓ N° 10 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO L PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - E.54-2023 ALLEGATO M OPERAZIONI PERITALI





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Via Vittorio Veneto 22, interno 3, piano 2°-3°  
DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno della palazzina di Via Vittorio Veneto 22 a Borzonasca (GE) in alta valle Sturla. Via Vittorio Veneto, che è anche SS 586, corre parallela al torrente Sturla di Carasco prima della confluenza col Torrente Penna: la SS 586 è la via di percorrenza che collega il mare ai monti della Val d'Aveto tramite il Passo delle Forcella (875 m s.l.m.) Borzonasca (167 m s.l.m.) è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. L'accesso alla palazzina è tramite una croce pedonale posizionata parallela a Via Vittorio Veneto. La zona in cui è collocato la villetta ha carattere abitativo di tipo residenziale, di uno, due piani fuori terra, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività industriali/commerciali/magazzini. A circa 15,1 km di distanza si arriva al casello di "Lavagna" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 16,6 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Lavagna (GE). A Borzonasca centro (a circa 200 mt) c'è la fermata di servizio del Trasporto Pubblico delle linee degli autobus provinciali n.711, 712, 812 e 826.

#### DESCRIZIONE FABBRICATO

La palazzina che si attesta su Via Vittorio Veneto 22 è stata oggetto di una ristrutturazione generale dell'edificio nel 2007 come si evince dalla documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Borzonasca. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di forma rettangolare irregolare con una parte di tetto a doppia falda e una parte a lastrico solare, costruito in aderenza, verso sud-ovest ad un altro edificio. L'edificio è a destinazione residenziale di tre piani fuori terra. Non è presente una gestione a condominio (non esiste un amministratore incaricato). Non è presente l'ascensore di collegamento tra i vari piani. Sono presenti tre appartamenti, uno per piano, con ingressi separati lungo il percorso della scala interna di collegamento. L'edificio nel suo complesso esternamente è in buone condizioni di conservazione rispetto alla tipologia di riferimento. L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'appartamento al civico 22, interno 3, oggetto di perizia si sviluppa occupando l'intera porzione del piano 2° dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ampio ingresso dove è stato realizzato un angolo cottura con una parete attrezzata, 2 camere da letto, un soggiorno ed un bagno. Una scala interna porta al lastrico solare di proprietà. E' presente un balconcino in corrispondenza della zona cucina. In soggiorno c'è un camino funzionante. Tutti i locali hanno affacci aperti: verso nord-est su Via Vittorio Veneto (soggiorno e camera da letto) e verso i distacchi laterali: sul lato sud-ovest vi è la parete che fa da confine in aderenza con un'altra unità immobiliare. Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in parquet di legno tranne in bagno che ha il pavimento in piastrelle ceramiche. Bagno e parete attrezzata della cucina hanno le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo composto da una caldaia di tipo pensile installata esterna in corrispondenza del balconcino della cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 110, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Borzonasca, come Ambito di Conservazione Tessuti Storici Urbani (CE-TSU). L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 79, Alta Valle Stura, Area NI-CO (Nucleo Isolato - Consolidamento) del P.T.C.P.

**Prezzo base d'asta: € 111.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00**

| Bene N° 1 - Appartamento       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Borzonasca (GE) - Via Vittorio Veneto 22, interno 3, piano 2°-3°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 110, Sub. 8, Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Superficie</b> | 127,14 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | <p><b>DESCRIZIONE GENERALE</b><br/>L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento che si trova all'interno della palazzina di Via Vittorio Veneto 22 a Borzonasca (GE) in alta valle Sturla. Via Vittorio Veneto, che è anche SS 586, corre parallela al torrente Sturla di Carasco prima della confluenza col Torrente Penna: la SS 586 è la via di percorrenza che collega il mare ai monti della Val d'Aveto tramite il Passo delle Forcella (875 m s.l.m.) Borzonasca (167 m s.l.m. ) è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto. L'accesso alla palazzina è tramite una croce pedonale posizionata parallela a Via Vittorio Veneto. La zona in cui è collocato la villetta ha carattere abitativo di tipo residenziale, di uno, due piani fuori terra, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività industriali/commerciali/magazzini. A circa 15,1 km di distanza si arriva al casello di "Lavagna" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 16,6 km di distanza c'è la stazione delle Ferrovie dello Stato di Lavagna (GE). A Borzonasca centro (a circa 200 mt) c'è la fermata di servizio del Trasporto Pubblico delle linee degli autobus provinciali n.711, 712, 812 e 826.</p> <p><b>DESCRIZIONE FABBRICATO</b><br/>La palazzina che si attesta su Via Vittorio Veneto 22 è stata oggetto di una ristrutturazione generale dell'edificio nel 2007 come si evince dalla documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Borzonasca. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di forma rettangolare irregolare con una parte di tetto a doppia falda e una parte a lastrico solare, costruito in aderenza, verso sud-ovest ad un altro edificio. L'edificio è a destinazione residenziale di tre piani fuori terra. Non è presente una gestione a condominio (non esiste un amministratore incaricato). Non è presente l'ascensore di collegamento tra i vari piani. Sono presenti tre appartamenti, uno per piano, con ingressi separati lungo il percorso della scala interna di collegamento. L'edificio nel suo complesso esternamente è in buone condizioni di conservazione rispetto alla tipologia di riferimento. L'accesso al condominio è solo pedonale. Nella zona la possibilità di parcheggio è scarsa.</p> <p><b>DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b><br/>L'appartamento al civico 22, interno 3, oggetto di perizia si sviluppa occupando l'intera porzione del piano 2° dell'edificio. L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 5,5 vani, è composto da un ampio ingresso dove è stato realizzato un angolo cottura con una parete attrezzata, 2 camere da letto, un soggiorno ed un bagno. Una scala interna porta al lastrico solare di proprietà. E' presente un balconcino in corrispondenza della zona cucina. In soggiorno c'è un camino funzionante. Tutti i locali hanno affacci aperti: verso nord-est su Via Vittorio Veneto (soggiorno e camera da letto) e verso i distacchi laterali: sul lato sud-ovest vi è la parete che fa da confine in aderenza con un'altra unità immobiliare. Il bagno ha areazione naturale. Tutti i pavimenti dell'appartamento sono in parquet di legno tranne in bagno che ha il pavimento in piastrelle ceramiche. Bagno e parete attrezzata della cucina hanno le piastrelle alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è blindata. L'impianto elettrico è a guaine sfilabili. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo composto da una caldaia di tipo pensile installata esterna in corrispondenza del balconcino della cucina e da radiatori in alluminio con valvole semplici (no termostatiche). Gli infissi sono in alluminio anodizzato, no taglio termico, con doppio vetro. Esternamente vi sono le persiane in alluminio (colore verde). Nell'insieme l'appartamento è in condizioni buone e non necessita di ammodernamento pur presentandosi molto disordinato.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | L'immobile risulta occupato da. **** Omissis **** (esecutato) Nato a Vittoria (RG) il 09/07/1957 **** Omissis ****                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |

