
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castaldi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2016 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 249/2016 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.932,00	16



INCARICO

All'udienza del 17/06/2016, il sottoscritto Arch. Castaldi Francesco, con studio in Via G. Galilei 24/3 - 16010 - Sant'Olcese (GE), email fmcastaldi@libero.it, PEC francesco.castaldi@archiworldpec.it, Tel. 349 6781722, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2019 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) - Località Pian Bosetti, edificio C, scala -, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

Comprendente un posto auto esterno a raso pertinenziale individuato col n° 23.

Caratteristiche zona: residenziale di villeggiatura, immersa nel verde.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: il centro di Chiavari dista circa 20 Km e quello di Genova a circa 50 Km; i principali punti di interesse turistico sono: il centro storico di Genova e le riviere liguri di levante e ponente.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 20 Km (Chiavari), casello autostradale (Chiavari o Lavagna) circa 16 Km, fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'appartamento in questione comprende un posto auto esterno a raso pertinenziale, identificato col n°23.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pian Bosetti, edificio C, scala -, interno 3, piano T

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

- a nord: giardino di proprietà;
- a est: giardino di proprietà e appartamento int. 2;
- a sud: appartamento int. 2 e intercapedine;
- ad ovest: giardino di proprietà e intercapedine;
- sopra: altra proprietà;
- sotto: terreno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,23 mq	39,40 mq	1,00	39,40 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	0,00 m	
Giardino	40,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				52,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento è sito in Borzonasca (GE), località Pian Bosetti, edificio C, int. 3, posto al piano terra, composto da: soggiorno con zona cottura, una camera e un bagno.

L'altezza interna è ad h. 2,70 cm.

Giardino annesso al piano dell'appartamento, per lo più attualmente impraticabile in conseguenza di importanti interventi di consolidamento del terreno in corso di esecuzione.

Posto auto scoperto, al piano terra, individuato col n° 23.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/2004 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 841, Sub. 24 Categoria C6
Dal 10/08/2004 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 841, Sub. 31 Categoria A3
Dal 09/03/2007 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 841, Sub. 24 Categoria C6
Dal 09/03/2007 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 841, Sub. 31 Categoria A3
Dal 25/06/2009 al 11/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 841, Sub. 24 Categoria C6
Dal 25/06/2009 al 11/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 841, Sub. 31 Categoria A3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	87	841	31		A3	2						
	87	841	24		C6							

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non risulta conforme a quanto rilevato in loco per la presenza di un'apertura di una piccola finestra per aerazione e di un tratto di muro nel locale intercapedine sul fronte nord-ovest.

Il posto auto non risulta tracciato a pavimento e pertanto non è immediatamente riconoscibile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti art. 567, comma 2, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e non vi sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente risulta in discreto stato di conservazione seppur necessiti di manutenzione ordinaria generale e verifica degli impianti.

A seguito di secondo sopralluogo, sentiti l'Amministratore condominiale ed il Tecnico che si occupano della messa in sicurezza generale dell'area occupata dal SUA di Pian Bosetti, si riporta quanto riferito:

- a livello condominiale, di Pian Bosetti, è stata eseguita tombinatura di rivo attraversante l'area (opera collaudata); è in corso di ultimazione il consolidamento dei versanti, anche alla base degli immobili (reti e berlinesi), che si prevede venga collaudato entro il 2019; dovranno ancora essere realizzate le sistemazioni esterne quali strada, giardini e pertinenze varie;
- a livello dell'immobile in oggetto, a seguito di cedimento fondazionale, dovrà essere eseguito consolidamento, previsto per il prossimo anno, a mezzo di iniezioni con resine espandenti con metodo tipo URETEK; non è noto il costo previsto per tale intervento.

PARTI COMUNI

L'appartamento, int.3, pignorato è parte del dell'edificio C in località Pian Bosetti si presume condivide con gli altri appartamenti, facenti parte dello stesso complesso, le strade afferenti le varie unità, i passi, le scale e le aree esterne in generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: cemento armato

Travi: cemento armato

Solai: latero-cementizi (presunti)

Copertura: a falde

Scale: - - -

Terrazzi: - - -

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazioni esterne: piastrelle in gres

Pareti esterne:

muratura: presumibilmente a cassavuota

rivestimento: intonaco condizioni: mediocri

Portone e atrio: - - -

Scale: tipologia: con pedate in marmo - ubicazione: esterna - condizioni: discrete

Portoncino d'ingresso: - - -

Infissi esterni: finestra e portafinestra: a due ante a battente in pvc - condizioni: buone

persiane in pvc - condizioni: buone

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato, ad un' anta - condizioni: buone

Cucina: pavimento e pareti rivestite in piastrelle - condizioni: buone

Bagno: pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni: buone

Pavimenti: pavimento in piastrelle - condizioni: buone

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti:

Citofonico: presente

Ascensore: - - -

Gas: alimentazione: gas metano

Elettrico: apparentemente regolare, non reperita la dich. di conformità

Fognatura: sperata ed allacciata alla rete comunale (presunta)

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico e TV: si

Termico: autonomo con elementi radianti in alluminio

Note:

Cantina: no

Impianti: /

Note: /

Giardino al piano: Sì, ma perlopiù impraticabile per cantiere aperto

Impianti: /

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/2004	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/03/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2009	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di credito
Iscritto a Chiavari il 23/10/2002
Reg. gen. 11345 - Reg. part. 1389
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria per mutuo** derivante da Garanzia a mutuo
Iscritto a Chiavari il 14/03/2007
Reg. gen. 2670 - Reg. part. 570
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 13/05/2015
Reg. gen. 3593 - Reg. part. 370
Importo: € 99.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Chiavari il 12/06/2000
Reg. gen. 4526 - Reg. part. 3336
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Compravendita**
Trascritto a Chiavari il 11/04/2002
Reg. gen. 3867 - Reg. part. 3104
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a Chiavari il 06/05/2002
Reg. gen. 4599 - Reg. part. 3680
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a CHIAVARI il 14/03/2007
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 1760



- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Compravendita**
Trascritto a Chiavari il 06/07/2009
Reg. gen. 5751 - Reg. part. 4411
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
 - **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chiavari il 07/04/2016
Reg. gen. 2844 - Reg. part. 2098
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**
Iscritto a Chiavari il 07/04/2005
Reg. gen. 3262 - Reg. part. 445
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Riduzione di somma**
Iscritto a Chiavari il 01/07/2005
Reg. gen. 6762 - Reg. part. 882
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per la puntuale documentazione delle formalità si rimanda alla documentazione prodotta da parte precedente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - SUA 3 - ambiti di riqualificazione A.C.N.I. - area in frana a rischio elevato (R3).

Vincolo idrogeologico e vincolo sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 e smi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I lavori per la costruzione delle sei palazzine del complesso "La pineta" sono stati autorizzati con concessione edilizia n°626 del 12/04/2002 e con autorizzazione ambientale (ex Dlg 490/99) n°6545 del 04/12/2001.

Nel 2004 presentato progetto di variante in corso d'opera (poi acquisito come sanatoria) in particolare per avere realizzato un numero superiore di appartamenti rispetto ai 24 originariamente previsti, oltre a variazioni sugli esterni. Tale progetto non ha mai ottenuto autorizzazione e pertanto lo stato attuale deve ritenersi abusivo e non conforme con quanto approvato.

Sono state inoltre presentate pratiche per la messa in sicurezza dei versanti secondo le richieste della



Città Metropolitana i cui lavori sono ancora in corso d'opera.

L'immobile, a seguito delle problematiche citate, risulta privo di regolarità edilizia e la concessione originaria è nel frattempo scaduta.

Stante quanto sopra si rende necessario un progetto di sanatoria complessiva, che non può riguardare il singolo appartamento in oggetto, che si ritiene possa ricadere nell'art. 36 DPR 380/2001 e smi. In ogni caso trattandosi di una sanatoria riguardante l'intero complesso di 12 palazzine sarà necessaria una verifica puntuale per inquadrare debitamente la pratica.

E' inoltre necessario ottenere un accertamento di conformità paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004 e smi.

Dovrà quindi essere richiesta agibilità.

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.

Per quanto attiene l'appartamento in oggetto lo stato rilevato non corrisponde a quanto approvato con concessione 626/02 per le seguenti principali difformità:

- riduzione dell'appartamento che perde un vano, in favore dell'appartamento adiacente;
- redistribuzione interna con riduzione zona giorno e creazione camera nella prevista zona pranzo;
- rimpicciolimento del servizio igienico con diversa distribuzione;

Inoltre è stato rilevato l'accorpamento abusivo dell'intercapedine, a monte, che è stata collegata direttamente alla camera e raddoppiata in larghezza.

Relativamente agli impianti, stante la recente costruzione, e dall'analisi visiva degli stessi, si presume siano a norma, anche se non vi è certezza non avendo eseguito sondaggi di alcun genere.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità e si consiglia in ogni caso di provvedere alla verifica (costo stimato in € 1000,00).

Inoltre essendo in corso, come detto, importanti opere di consolidamento sui versanti, le sistemazioni esterne sono ancora in corso di definizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 28.695,76

Importo spese straordinarie già deliberate: € 23.485,57

Si rimanda, per la puntuale definizione delle spese all'allegato resoconto dell'amministrazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pian Bosetti, edificio C, scala -, interno 3, piano T
Comprendente un posto auto esterno a raso pertinenziale individuato col n° 23. Caratteristiche zona: residenziale di villeggiatura, immersa nel verde. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: il centro di Chiavari dista circa 20 Km e quello di Genova a circa 50 Km; i principali punti di interesse turistico sono: il centro storico di Genova e le riviere liguri di levante e ponente. Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 20 Km (Chiavari), casello autostradale (Chiavari o Lavagna) circa 16 Km, fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 841, Sub. 31, Categoria A3 - Fg. 87, Part. 841, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.915,00
Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.
La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.
Acquisizione delle informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento dei dati di mercato desunti dagli



annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Si precisa inoltre:

- è stato preso l'importo massimo di OMI in quanto trattasi di immobile di nuova costruzione;
- come accennato in relazione NON è possibile determinare gli oneri di regolarizzazione urbanistica in quanto riguardano l'intero complesso di Pian Bosetti (a titolo puramente indicativo gli oneri per sanzioni, costo di costruzione, tasse e professionista, potranno aggirarsi intorno ai 10.000,00 euro);
- che, come specificato nell'apposito paragrafo, sono stati recentemente eseguiti e sono ancora in corso importanti lavori di consolidamento generale con conseguenti costi;
- che, come specificato nell'apposito paragrafo, dovranno essere realizzati, a carico dell'immobile in oggetto, consolidamenti fondazionali con conseguenti costi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borzonasca (GE) - Località Pian Bosetti, edificio C, scala -, interno 3, piano T	52,10 mq	1.150,00 €/mq	€ 59.915,00	100,00%	€ 59.915,00
Valore di stima:					€ 59.915,00

Valore di stima: € 59.915,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Vendita all'asta	5,00	%
Appartamento attualmente non fruibile per lavori di consolidamento in corso e previsti.	15,00	%

Valore finale di stima: € 37.932,00

Si precisa quanto segue:

- gli oneri di regolarizzazione urbanistica, come anticipato in narrativa, non sono calcolabili con certezza in quanto la necessaria sanatoria per la regolarizzazione dell'appartamento non può prescindere dalla regolarizzazione complessiva dell'operazione immobiliare che ha comportato un intervento urbanistico complesso (SUA con effetto di PUO);

- le spese condominiali insolute ammontano a € 52.181,33;



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.

Sant'Olcese, li 18/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Castaldi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 14/11/2016)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 14/11/2016)
- ✓ N° 1 Foto - FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 11/11/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTOCARTA (Aggiornamento al 21/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 1° VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 06/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 13/01/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 12/04/2002)
- ✓ N° 1 Altri allegati - STRALCIO BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI (Aggiornamento al 23/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTE AMMINISTRATORE (Aggiornamento al 05/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2° VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 11/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE (Aggiornamento al 04/12/2001)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borzonasca (GE) - Località Pian Bosetti, edificio C, scala -, interno 3, piano T
Comprendente un posto auto esterno a raso pertinenziale individuato col n° 23.
Caratteristiche zona: residenziale di villeggiatura, immersa nel verde. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: il centro di Chiavari dista circa 20 Km e quello di Genova a circa 50 Km; i principali punti di interesse turistico sono: il centro storico di Genova e le riviere liguri di levante e ponente. Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 20 Km (Chiavari), casello autostradale (Chiavari o Lavagna) circa 16 Km, fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 841, Sub. 31, Categoria A3 - Fg. 87, Part. 841, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade: - P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - SUA 3 - ambiti di riqualificazione A.C.N.I. - area in frana a rischio elevato (R3). Vincolo idrogeologico e vincolo sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 e smi.

Prezzo base d'asta: € 37.932,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.932,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borzonasca (GE) - Località Pian Bosetti, edificio C, scala -, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 841, Sub. 31, Categoria A3 - Fg. 87, Part. 841, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	52,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente risulta in discreto stato di conservazione seppur necessiti di manutenzione ordinaria generale e verifica degli impianti. A seguito di secondo sopralluogo, sentiti l'Amministratore condominiale ed il Tecnico che si occupano della messa in sicurezza generale dell'area occupata dal SUA di Pian Bosetti, si riporta quanto riferito: - a livello condominiale, di Pian Bosetti, è stata eseguita tombinatura di rivo attraversante l'area (opera collaudata); è in corso di ultimazione il consolidamento dei versanti, anche alla base degli immobili (reti e berlinesi), che si prevede venga collaudato entro il 2019; dovranno ancora essere realizzate le sistemazioni esterne quali strada, giardini e pertinenze varie; - a livello dell'immobile in oggetto, a seguito di cedimento fondazionale, dovrà essere eseguito consolidamento, previsto per il prossimo anno, a mezzo di iniezioni con resine espandenti con metodo tipo URETEK; non è noto il costo previsto per tale intervento.		
Descrizione:	Comprendente un posto auto esterno a raso pertinenziale individuato col n° 23. Caratteristiche zona residenziale di villeggiatura, immersa nel verde. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: il centro di Chiavari dista circa 20 Km e quello di Genova a circa 50 Km; i principali punti di interesse turistico sono: il centro storico di Genova e le riviere liguri di levante e ponente. Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 20 Km (Chiavari), casello autostradale (Chiavari o Lavagna) circa 16 Km, fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.		

