

N. 6/2013

**TRIBUNALE DI SAVONA**  
**FALLIMENTO FEDERICA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**STIMA IMMOBILI IN COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE (SV)**

Il sottoscritto Ing. Giacomo Trucco con studio in Savona vico dei Mandorla 1/1, iscritto all'Albo degli Ingg. della Prov. di Savona al n.384, è stato incaricato dal Curatore di effettuare la stima dei beni immobili caduti nel fallimento in epigrafe. La presente relazione riguarda la proprietà immobiliare in Comune di Albisola Superiore.

Ai fini della valutazione degli immobili caduti nel fallimento chi scrive

- si è recato sulla località ispezionando i beni nel corso di numerosi sopralluoghi;
- ha effettuato visure ipocatastali presso gli Uffici del Territorio di Savona risalendo alla provenienza oltre il ventennio;
- ha esaminato presso l'U.T.C. i titoli edilizi relativi ai singoli immobili verificandone la regolarità edilizia;
- ha effettuato le necessarie indagini di mercato in loco al fine di pervenire al valore di stima dei beni;

infine, riferisce con la relazione che segue.

**1)-DESCRIZIONE DEL COMPLESSO**

Il complesso residenziale "Borgo degli Erchi" è stato realizzato a partire dai primi anni 2000 inglobando un nucleo di case preesistenti in località Erchi in sponda destra del Torrente Sansobbia, nel territorio del Comune di Albisola Superiore. L'intervento di riqualificazione e ampliamento del Borgo degli Erchi, ancor oggi



non ultimato, si inserisce in una più vasta iniziativa immobiliare volta alla realizzazione di un campo da golf a 18 buche con annessa club house e complesso turistico alberghiero denominato [REDACTED]

iniziativa cui si è affiancata appunto la costruzione del complesso residenziale.

Allo stato attuale l'impianto golfistico completo di club house risulta ultimato e funzionante per il primo stralcio a 9 buche con campo pratica, mentre il complesso turistico alberghiero è rimasto incompiuto, come la parte alta del borgo, la cui costruzione si è interrotta ormai da qualche anno.

In allegato **sub A** viene riportata la sintesi del complesso iter amministrativo che ha permesso la realizzazione del primo stralcio dell'opera (SUA1) dalla sua gestazione ad oggi, precisando

-che il Soggetto Attuatore è stato [REDACTED] oggi fallita, società da cui sono derivate per scissione le tre società, anch'esse fallite, [REDACTED] [REDACTED]

-che allo stato attuale risultano decaduti tutti i titoli edilizi nonché la Convenzione e l'Accordo di Programma tra Regione Liguria, Provincia di Savona e Comune di Albisola Superiore con cui in particolare è stato approvato lo SUA1.

Occorre precisare per altro che nell'a riunione del Collegio di Vigilanza 05/02/2014 cui ha presenziato il Curatore del Fallimento de [REDACTED] è stato stabilito il perdurare della validità dell'Accordo di Programma fino all'approvazione di un nuovo Accordo e comunque fino alla conclusione delle procedure fallimentari, riconoscendo che *“i titoli edilizi scaduti, stando la validità dell'accordo, potranno essere attivati secondo le ordinarie procedure di legge”*.

### **1.1)-CARATTERISTICHE DEL BORGO** (v. Foto da 1 a 5)

Il Borgo si compone di trentotto palazzine a destinazione quasi esclusivamente residenziale, a due-tre piani fuori terra, disposte lungo il campo da golf e lungo vari percorsi pedonali ai piedi della collina e dal punto di vista architettonico si configura come un tipico e pittoresco borgo ligure (v. planimetria All.0). La porzione dell'insediamento a livello dell'impianto golfistico, di seguito denominata

“parte bassa del Borgo” composta da 31 palazzine, è allo stato ultimato o in avanzato corso di costruzione, mentre la porzione a maggior quota ai piedi della collina comprendente 7 palazzine (indicate con i nn. dal 34 al 40), di seguito denominata “parte alta del Borgo”, è stata realizzata solo al rustico e in particolare la palazzina n.38 risulta ultimata solo nelle strutture in ca. e parte della copertura. Nel sottosuolo sono state realizzate tre autorimesse interrato di cui due nella parte bassa del borgo in avanzato stato di costruzione mentre la restante, posta nella “parte alta” è ancora in arretrata fase di realizzazione.

La viabilità interna al Borgo, privata e d'uso pubblico, è costituita da una via principale che sfocia in due piazzette ubicate una nella “parte bassa” ed una nella “alta” e da diversi percorsi pedonali di accesso alle singole unità; contorna la parte alta del Borgo una strada (strada di corona) di collegamento tra il Borgo ed il complesso turistico-sportivo “Filanda” in avanzato corso di costruzione per il primo tratto a servizio del borgo e dei relativi parcheggi interrati.

Il borgo è dotato di impianto di climatizzazione centralizzato per il teleriscaldamento/raffrescamento delle singole unità alimentato da unica centrale termica a gas metano di proprietà dell'Ente gestore posta in manufatto di proprietà della [REDACTED] potenzialità della centrale termica è stata dimensionata per servire l'intero borgo ed il complesso turistico-sportivo [REDACTED]

Gli impianti comuni trovano alloggio in un canale sotterraneo sottostante la via principale del borgo detto “tunnel tecnologico” e comprendono le tubazioni acqua, fognarie, impianto termico e di climatizzazione centralizzato e cavi dell'impianto elettrico e telefonico.

Il complesso immobiliare composto dai 38 edifici a destinazione prevalentemente abitativa comprendenti circa 150 appartamenti, costituisce un “Supercondominio” che amministra la cosa comune secondo un apposito regolamento, mentre ogni singolo fabbricato forma un condominio a sé stante per l'amministrazione delle parti comuni alle unità del fabbricato stesso, fatta eccezione per quelle di interesse generale che spettano al Supercondominio.

Di seguito, per ogni unità verranno precisati i millesimi di proprietà che le competono secondo la tabella del Supercondominio e quelli relativi alla climatizzazione.

## **1.2)-Stato di avanzamento della costruzione del Borgo**

Come già sopra precisato la realizzazione della parte bassa del Borgo, a livello del campo da golf, è in parte ultimata e agibile (n.20 palazzine) o in avanzato corso di costruzione (n.11 palazzine) , mentre la parte “alta” comprendente n.7 palazzine (dalla n.34 alla n.40) è ancora da ultimare sia nelle urbanizzazioni che nella costruzione degli edifici finiti oggi solo al rustico tranne uno (palazzina n.38) di cui sono stati eseguiti i soli c.a. e parte della copertura.

Anche le autorimesse interrato non sono state ultimate: nella parte bassa del borgo sono in avanzato stato di costruzione, mentre nella parte alta la costruzione è molto più arretrata.

Per quanto riguarda le singole palazzine lo stato di avanzamento verrà meglio precisato nella descrizione dei singoli lotti e per l'autorimessa “alta” nello specifico paragrafo 2.2.2 che segue, mentre di seguito viene preso in considerazione lo stato degli impianti comuni, dell'autorimessa “bassa”, delle opere condominiali e delle opere di urbanizzazione i cui costi interessano una pluralità di lotti.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione occorre sottolineare che l'onere del loro completamento è a carico del soggetto attuatore e di tutti gli aventi causa in solido (art.23 della Convenzione).

### **1.2.1)-Stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ai titoli edilizi rilasciati per l'attuazione del SUA1, da eseguirsi in parte a scomputo degli oneri, sono oggetto di apposita Convenzione (v.All.A) stipulata in data 09/04/2003 per un importo stimato nell'ordine di € 2.500.000 ca. (IVA e spese tecniche escluse) e la loro esecuzione è stata garantita da apposite fidejussioni.

Ad oggi parte di dette opere non è stata ancora eseguita o non è stata completata per cui l'Amministrazione Comunale ha dato corso all'escussione delle fidejussioni.

Occorre precisare che in fase di esecuzione alcune opere di urbanizzazione sono state eseguite in modo difforme dai progetti approvati e altre (parcheggi uso pubblico) non hanno potuto né possono esser realizzate secondo progetto per l'interferenza col Cantiere ANAS oggi operante per la costruzione della "Aurelia bis".

Come riportato in All.A il soggetto attuator [REDACTED] presentato in data 31/07/2012 una proposta di Variante che recepisce il nuovo assetto delle opere eseguite e propone alternative per l'ubicazione del parcheggio ad uso pubblico, pratica che ad oggi non è stata ancora esaminata dall'Amministrazione Comunale.

Dalle ispezioni effettuate anche in presenza dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale risultano ancora da realizzare:

- i percorsi pedonali ad uso pubblico della "parte alta" del borgo ed il loro completamento nella "parte bassa";
- il completamento della rete acque bianche e nere per l'allaccio del "borgo alto";
- l'impianto di illuminazione privato ad uso pubblico;
- il parcheggio privato ad uso pubblico;
- gli spazi privati per verde attrezzato ad uso pubblico;
- il completamento del percorso di fruizione ambientale pedemontano e relative zone di sosta;
- l'ultimazione del marciapiede del nuovo ponte sul Sansobbia;
- il completamento dello spazio sosta autobus e del parcheggio d'uso pubblico in sponda sx.

**Stato di avanzamento** medio stimato rispetto al progetto originario: **60%** cui corrisponde un costo delle opere ancora da eseguire dell'ordine di un milione di Euro.

### **1.2.2)-Stato avanzamento opere condominiali**

Devono ancora esser completate opere di interesse condominiale riguardanti la porzione del borgo già abitata e precisamente:

- la rimozione dell'impianto elettrico esistente sul campo da golf;
- la realizzazione e l'alimentazione dei quadri elettrici posti nella sala quadri a partire dalla cabina ENEL attraversando il tunnel tecnologico;
- la fornitura e posa degli ascensori ;
- il completamento dei sottoservizi;
- la sistemazione dell'area attorno alla stazione di pompaggio acque nere con installazione definitiva dei quadri, regimazione acque superficiali, modifica copertura vasca di accumulo e pozzetto di comando, realizzazione di almeno due pozzetti di sicurezza, modifica del sistema automatico di attivazione pompa e sostituzione della stessa;
- il completamento della strada di corona per il tratto in avanzato stato di costruzione che interessa direttamente il borgo e la regimazione delle acque superficiali;

Costo stimato opere di interesse condominiale ancora da eseguire comprese  
spese tecniche.....€ 350.000,00

### **1.2.3)-Stato avanzamento autorimessa nella parte “bassa” del Borgo**

Le opere e i costi di completamento delle autorimesse nella parte bassa del borgo, da ripartirsi a carico della proprietà dei singoli box che la compongono, comprendono:

-il completamento dell'impianto elettrico: l' impianto attuale è ancora quello provvisorio, essendo ancora da realizzare la dorsale elettrica a partire dalla sala quadri e i sottoquadri;

-il completamento della stazione di pompaggio: quella attuale è provvisoria, occorre procedere all'installazione delle pompe sommerse già approvvigionate, alla realizzazione del quadro elettrico di comando e delle tubazioni di scarico nella rete acque bianche;

-la fornitura e messa in opera dei grigliati di protezione delle aperture di areazione, dei cancelli di ingresso/uscita e delle porte REI.

-la revisione dell'impianto antincendio;

-i collaudi finali ed il conseguimento del C.P.I. e della agibilità.

Stima costi di completamento parti comuni, conseguimento CPI

e agibilità.... € 150.000,00

=====

Si osserva che nei conteggi che precedono non sono stati considerati i costi per completare i singoli box (installazione basculanti e accatastamento definitivo), per completare le singole palazzine e per l'autorimessa alta, costi di cui si terrà conto nella stima valutando lo stato di avanzamento dei singoli manufatti.

## **2)-CARATTERISTICHE DEI BENI**

### **2.1)-Caratteristiche delle palazzine**

Le palazzine hanno tutte le stesse caratteristiche tecniche e costruttive e, dal punto di vista architettonico, tendono a conservare la tipologia delle costruzioni preesistenti di tipo rurale che sono state ristrutturare e inglobate nel nuovo borgo. I villini di nuova costruzione hanno strutture in c.a. su fondazioni realizzate prevalentemente con travi rovesce, solai in laterocemento con pignatte isolanti in pannelli prefabbricati tipo "QBuilding", tamponamenti in pannelli prefabbricati e

isolati tipo “Qbuilding” e/o in muratura, tramezze interne in laterizi da 8 cm con isolante acustico nelle pareti di medianza, copertura a falde con struttura in legno lamellare dotata all'intradosso di tavolato perlinato a vista portante lo strato coibente e la listellatura, manto in abbadini di ardesia montati “a ganci” con triplo sormonto. Gli intonaci esterni sono finiti in arenino e tinteggiati a uno/due colori, quelli interni sono finiti a pasta di calce bianca e/o rasatura in gesso e tinteggiati con tinta lavabile e rivestiti in piastrelle nelle zone umide.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica monocottura e/o in parquet in listelli di rovere; il portoncino caposcala è a un'anta blindato, porte interne parte a scomparsa, parte a battente in legno tamburato, finestre in alluminio preverniciato color bianco con vetrocamera e persiane in alluminio alla genovese colore verde ligure.

Le unità hanno tutte ingresso indipendente direttamente dalla corte o tramite scale prive di ascensore e sono dotate di tutti gli impianti essenziali con tubazioni e cavidotti sottotraccia, allacciate alla rete gas metano, acqua, energia elettrica (da tre cabine di trasformazione), rete telefonica, impianto TV da parabola satellitare (n.4 per tutti i lotti), alla rete fognaria ed al servizio di teleriscaldamento e raffrescamento, ciascuna inoltre è dotata di scaldabagno a gas.

Quanto all'avanzamento della costruzione dei singoli immobili, alla regolarità edilizia ed all'accatastamento lo scrivente rimanda al paragrafo relativo alla descrizione dei singoli lotti.

## **2.2)-Caratteristiche delle autorimesse**

Le autorimesse sono state licenziate come pertinenziali alle unità abitative; tale vincolo non è stato ancora costituito per le unità che compongono l'autorimessa “alta” del borgo per cui il relativo permesso di costruire è rimasto in sospeso. Ogni Lotto pertanto, laddove possibile, è formato da un appartamento con relativo box di pertinenza.



Di seguito vengono riportate, una volta per tutte, le caratteristiche delle autorimesse che non vengono più ripetute nella descrizione dei singoli Lotti, nonché la stima dello stato di avanzamento della loro costruzione e dei costi da sostenere per l'ultimazione degli impianti e per il conseguimento dell'agibilità.

### **2.2.1)-Box interrati ricompresi nel mapp. 413 del Fg.25 (parte bassa del Borgo v.Foto n.6)**

La costruzione del complesso dei box interrati nella “parte bassa” del Borgo non è stata ancora ultimata e le singole unità, accatastate in parte come finite e in parte come “in corso di costruzione” in base all'esigenza delle pregresse vendite, vengono di seguito individuate con i subalterni riportati nell'elaborato planimetrico allegato alla presente sub 2.

Il manufatto si articola su tre livelli di cui il primo e il secondo sottostrada, comprendenti ciascuno 60 box, costituiscono un unico corpo dotato di due accessi uno lato nord e l'altro lato sud, mentre il corpo al terzo livello con accesso indipendente dalla strada di cornice comprende solo 18 stalli.

Le autorimesse sono dotate di uscite pedonali che permettono l'agevole accesso alle strade interne tramite un sistema di vani scala ed ascensori (questi ultimi ancora da installare).

Il complesso ha pavimenti in battuto di cemento elicotterato, solaio di copertura a doghe prefabbricate, pareti divisorie e muri perimetrali in blocchetti a vista con intercapedine nel lato contro terra.

Come sopra già precisato la costruzione non è ultimata negli impianti e negli infissi, manca pertanto il C.P.I. e l'agibilità.

L'importo dei lavori di interesse comune atti al conseguimento dell'agibilità è stato

già sopra stimato pari a..... € 150.000,00

Regolarità edilizia. Il complesso è stato edificato in seguito al rilascio del Permesso di costruire n.26 del 25/06/2003 e del successivo per variante in sanatoria n.39 del 16/06/2006, titoli ormai decaduti come l'autorizzazione paesaggistica del 20/06/2005. I titoli prevedono la costruzione di una autorimessa pertinenziale e pertanto le tre società costruttrici, con atto 24/04/2009 Not.Manuti in Varazze n.151505 di rep., hanno costituito il vincolo di pertinenzialità dei box alle unità immobiliari della parte bassa del Borgo (palazzine dalla n.1 alla n.34) senza interessare per altro tutte le unità o stabilendo vincoli tra unità in seguito alienate disgiunte, per cui allo stato attuale fanno parte dell'attivo fallimentare alcune autorimesse non vincolate e/o vincolate ad unità già alienate, situazioni queste ultime da regolarizzare e che verranno precisate di volta in volta nella relazione che segue.

Conformità edilizia. Le autorimesse risultano costruite in modo conforme al progetto con le seguenti eccezioni riguardanti i seguenti subalterni del mapp.413 del Fg.25:

-Il box ed il magazzino indicati con i due subalterni 154 e 155 sono stati autorizzati come una sola unità, col solo ingresso carrabile e non divisi da tramezza (v. stralcio progetto All. 4).

-Il magazzino indicato col subalterno 160 in realtà non costituisce unità immobiliare ma solo una intercapedine condominiale.

Si osserva inoltre che nell'elaborato planimetrico compaiono unità, sopra ricomprese nei beni in comproprietà ai tre fallimenti (Green Corner-Federica e Erchi), che non trovano riscontro nel progetto approvato e precisamente:

- unità indicata col sub 150 che non risulta né autorizzata né effettivamente realizzata;
- unità indicate con i sub.152-153-156-157-158 retrostanti ai box indicati rispettivamente con i sub 81, 40, 116, 154-155 che costituiscono intercapedini e che

tali vengono considerate nella presente ove sono state incluse nelle parti condominiali.

Costo regolarizzazione. Occorre provvedere alla demolizione della tramezza che separa le due unità indicate con i sub 154 e 155 ed al tamponamento del vano porta dell'ingresso pedonale: costo opere rimessa in pristino € 1.500,00.

## **2.2.2)-Nuove autorimesse ricomprese nei mapp. 364-390-393-394 del Fg.25 (parte alta del Borgo v.Foto 9-10)**

La costruzione del complesso dei box interrati nella “parte alta” del Borgo è in arretrato stato e quasi interamente ultimata solo per le strutture in c.a..

Le opere eseguite corrispondono al progetto architettonico in variante per la costruzione di n.22 box presentato nel 2011 in sostituzione di quello precedentemente approvato che, nello stesso volume complessivo interrato, prevedeva la costruzione di soli n.5 box oltre a cantine e locali tecnici.

Allo stato attuale la costruzione, come da schema planimetrico allegato sub 6, è divisa in tre comparti da due tramezze in blocchetti di cls da demolire (indicate in giallo in All.6), mentre resta ancora da eseguire parte delle tramezze dell'uscita pedonale, il solaio di copertura della zona antistante la rampa di accesso comprendente il box n.8, la rampa stessa e alcune tramezze delle intercapedini (confronta All.5 con All.6).

Stima stato di avanzamento delle opere: 60%.

### **Individuazione catastale e frazionamento della proprietà.**

Non è stato ancora presentato un elaborato planimetrico rispondente allo stato attuale dell'autorimessa (v.All.6-7-8 ove sono indicati i nn.interni dei box ed il



Lo stato attuale non corrisponde al progetto approvato relativo al permesso di costruire n.3 per la disposizione di alcune tramezze interne e pertanto per l'ultimazione delle opere dovrà esser presentata DIA in variante parzialmente in sanatoria. Costo previsto per sanzione e spese tecniche (art. 43 L.R. n.16/2008): € 1.500,00.

=====

### 3)-FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente appartengono a diverse palazzine e a diversi corpi delle autorimesse interrato che compongono il Borgo; le unità abitative vengono di seguito ordinate in base al corpo di fabbrica cui appartengono e contraddistinte col numero attribuito in fase di costruzione oltre all'attuale n. civico.

**Formazione dei lotti.** Ogni lotto è formato da un appartamento con relativo box di pertinenza ad eccezione del lotto relativo alla costruzione n.40 ancora allo stato rustico di cui viene valutata l'intera porzione di fabbricato di proprietà senza l'attribuzione di box in quanto non è stato ancora perfezionato il relativo atto di asservimento. Per la stessa ragione la quota di proprietà dell' "autorimessa alta" in arretrato corso di costruzione è oggetto di separata valutazione.

Nei Lotti non sono state espressamente citate le parti comuni relative all'intero complesso residenziale di cui la Società fallita è comproprietaria per la quota di 19125 /50490 oltre alle parti comuni della costruzione n.39 indicate con i mapp. 390/11 e 390/12 del Fg.25 di cui è proprietaria per 1/3.

Tali parti comuni che vengono di seguito elencate, restano patrimonio del Supercondominio e pertanto di proprietà pro quota, secondo la ripartizione millesimale esistente, delle singole unità che lo compongono salvo diverse delibere del Supercondominio:

NCEU Fg. 25

mapp.413/161 corsia autorimessa “bassa” p.1-2-3

- “ 413/150 area in uscita autorimessa “bassa” p.2
- “ 413/152 intercapedine lato ingresso autorimessa “bassa” p.3
- “ 413/153 intercapedine lato ingresso autorimessa “bassa” p.3
- “ 413/156 intercapedine lato ingresso autorimessa “bassa” p.3
- “ 413/157 intercapedine lato ingresso autorimessa “bassa” p.3
- “ 413/158 intercapedine lato ingresso autorimessa “bassa” p.3
- “ 373/1 piccola area antistante la costr. 23 (mapp.374) non edificato di  
proprietà Filanda Srl
- “ 378 striscia di terra a monte della costr. 29 (mapp.317) a bordo strada “alta”
- “ 380 striscia di terra a monte costr.30-31 (mapp.379-381) a bordo strada “alta”
- “ 394/3-394/4 rampa accesso ai box “alti” e striscia intorno alle costr. 38-39  
e scarpata sopra la costr. 17
- “ 394/5 rampa accesso ai box “alti”
- “ 400 strada e/o piccola area tra costr.17 e costr. 8
- “ 401/3 piccola area tra costr.17 e costr. 8
- “ 403 striscia di terra a monte costr. 8
- “ 405 tratto strada fuori terra di accesso all'autorimessa “bassa”
- “ 406 tratto strada fuori terra di accesso all'autorimessa “bassa”
- “ 364/6 strade interne al borgo a livello p.T.

=====

#### 4)-CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E CRITERIO DI STIMA

La stima dei beni in oggetto si presenta particolarmente complessa trattandosi di unità immobiliari per la maggior parte ancora in corso di costruzione e gravate dai vincoli urbanistici che riguardano l'attuazione dell'intero insediamento sportivo-turistico-alberghiero e residenziale-commerciale previsto dallo SUA1. Pertanto, per risalire al valore di mercato di ogni singola unità si è dovuto dapprima considerare i costi da sostenere

-per l'ultimazione della costruzione del singolo immobile fino al definitivo accatastamento ed al conseguimento dell'agibilità: costo determinabile attraverso la stima dello stato di avanzamento della costruzione e delle spese tecniche e amministrative da sostenere;

-per l'ultimazione delle opere comuni che riguardano la palazzina a cui appartiene e pertanto di competenza condominiale ristretta al particolare isolato: costo sopra valutato forfettariamente per la parte bassa del borgo in € 350.000,00 ripartibile attraverso la stima dello stato di avanzamento della costruzione dell'edificio e/o isolato a cui l'unità appartiene;

-per l'ultimazione delle parti comuni che riguardano le autorimesse della parte "bassa" del Borgo, costo sopra forfettariamente valutato in € 150.000,00 da ripartirsi sulle singole unità;

-per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che riguardano l'intero complesso, opere dell'importo sopra forfettariamente valutato in € 1.000.000,00 poste a carico del soggetto attuato [REDACTED] dei suoi aventi causa dalla citata Convenzione e di competenza del supercondominio; il costo di tali opere è oggi di incerta attribuzione avendo l'Amministrazione Comunale escusso parte delle fidejussioni, ma senza dubbio il mancato completamento delle opere svalorizza il valore del complesso e pertanto viene a



deprezzare in qualche misura il valore dei beni, deprezzamento che viene qui attribuito alle singole unità abitative in proporzione della quota di proprietà millesimale delle parti comuni del supercondominio.

Il valore di stima pertanto sarà ottenuto come differenza tra il valore di mercato del lotto allo stato finito e i costi da sostenere per la sua ultimazione fino al conseguimento dell'agibilità, costi da maggiorarsi in ragione della quota di competenza degli oneri sopra precisati.

Per quanto riguarda il valore di mercato, lo scrivente ha fatto riferimento al criterio sintetico comparativo andando a ricercare in zona i valori di compravendita di unità dalle caratteristiche simili, comprese quelle compravendute nel Borgo stesso, tenendo conto delle peculiarità del complesso posto nel primo entroterra di Albisola Superiore, in sponda destra del Sansobbia, a meno di tre km dal mare, di buona qualità architettonica e urbanistica, inserito in zona con buona dotazione di servizi pubblici e privati e verde pubblico attrezzato, ottenendo i valori unitari che seguono: appartamenti: €/mq 3.200,00; box: €/mq 1.800,00

Ai valori così ottenuti ha poi apportato sensibili correzioni sia correlate alle caratteristiche peculiari dei beni e in particolare a consistenza, esposizione ed ubicazione, sia di carattere generale per tener conto dell'attuale negativo andamento del mercato immobiliare e della situazione di incertezza che grava sul completamento del complesso che si profila particolarmente difficile per il frazionamento della proprietà e per le procedure concorsuali in corso, correzione quest'ultima che raggiunge un peso anche del 20% per unità facenti parte di palazzine con parti comuni da ultimare e/o in arretrato stato di avanzamento.

**Stato di occupazione.** Gli immobili vengono considerati tutti allo stato libero senza tener conto delle scritture preliminari di vendita, anche se trascritte.





=====

**5)-DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI.**

**In Comune di Albisola Superiore (SV) località Borgo degli Erchi, piena proprietà (con la sola eccezione del Lotto B13 in proprietà pro quota ) dei seguenti immobili.**

**Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.3 indicata col civ.16**

La costruzione **n.3** è una palazzina elevata su due piani, di cui il P.T. si trova a livello sottostrada (v. Foto 1/3, 2/3). Il manufatto si affaccia su strada interna e sulla piazzetta della parte bassa del borgo e si compone di tre unità abitative.

**Caratteristiche costruttive.** Prospetti intonacati e tinteggiati con zoccolatura in ardesia, tetto a falde con struttura in legno lamellare e manto in abbadini di ardesia. La costruzione è ultimata e completa di allacci acqua, gas metano e teleriscaldamento.

**Regolarità edilizia.** Il manufatto è stato edificato in conformità al permesso di costruire 01/08/2005 n.40 e successiva DIA in variante presentata in data 22/03/2007 i lavori sono stati ultimati in data 03/08/2009 e l'agibilità è stata conseguita per silenzio assenso su istanza 27/08/2009.

**A NCEU** il fabbricato, comprendente n.3 appartamenti, è indicato con la particella n.384 e le varie unità che lo compongono, comprese le parti comuni, sono state accatastate all'urbano con i subalterni da 1 a 3 (v. elaborato planimetrico All.3.1).

**Descrizione e stima dell'unità caduta nel fallimento in epigrafe** ( le restanti due unità sono in capo a Raffaelli S. e MaviRe Srl/Poggio Azzurro e/o aventi causa).

**Lotto B1 Appartamento n.3.1 indicato col civ.16A posto al piano terra a livello sottostrada** con box di pertinenza. L'alloggio si compone di corte d'ingresso con porticato, soggiorno con cucinino, disimpegno, una camera e servizio con doccia.

**Confini:** muri perimetrali su strade interne al borgo su tre lati, muro di medianza con altro alloggio.

**A NCEU** (v. estratto di mappa All.1, elaborato planimetrico All.3.1 visura All.3.1.1 e planimetria All.3.1.2): Fg.25 mapp.384 sub 1 p.T Cat. A/2 cl.1 vani 4 Rendita € 692,05.

**Caratteristiche (v.Foto 3/3, 4/3, 5/3, 6/3):** pareti intonacate e tinteggiate, piastrellate nel punto cottura (fascia h=0,80-1,8 m) e nel bagno (h= 2m), pavimenti in piastrelle di ceramica color ardesia con esclusione del servizio piastrellato in ceramica color arancio, riscaldamento centralizzato (teleriscaldamento) con corpi scaldanti costituiti da due aerotermi a parete e radiatore a ringhiera nel servizio, scaldabagno a gas, infissi esterni in alluminio e doppio vetro, portoncino di accesso blindato.

**Stato di conservazione:** buono, salvo alcune limitate zone ammalorate da infiltrazioni e umidità sia nel porticato che all'interno.

**Consistenza:** Sup. lorda appartamento mq 69,26 ca.x2,70h oltre porticato mq 12,40 e corte mq 11,38- Sup. commerciale stimata: mq 77.

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 4,54 ; Millesimi di proprietà delle parti comuni del fabbricato: Millesimi riscaldamento: 5,02

**Box di pertinenza** (in forza dell'atto 24/04/2009 Not. D.Manuti in Varazze n.151505 di rep. n.25449 racc. trascritto con N.T. 6/5/2009 n.5210/3854 r.part.) facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con corsia condominiale su tre lati, box sub 52 e box sub 68.

**A NCEU** (v elaborato planimetrico All.2 e visura All.3):

Fg.25 mapp.413/51 Cat. in corso di costruzione P.S3

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Dimensioni nette: m 3,00/3,23x5,00x2,55 h S. lorda mq 16,65 ca.

**Stima del Lotto B1 costituito da appartamento e box di pertinenza.....€ 216.000,00**

di cui € 195.000,00 l'appartamento ed e 21.000,00 il box.

=====

### **Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.15 indicata col civ.7**

La costruzione **n.15** è una palazzina costituita da due corpi, uno monopiano con copertura a terrazzo ed uno costituito da tre piani di cui uno seminterrato con copertura a capanna (v. Foto 1/15, 2/15, 3/15). Il manufatto si affaccia a ovest sulla strada interna del Borgo mentre a est prospetta sui campi da golf e comprende n.4 unità abitative.

**Caratteristiche costruttive.** Prospetti intonacati e tinteggiati color mattone la porzione monopiano e giallino chiaro la porzione a tre piani con tetto a capanna con struttura in legno lamellare e manto in abbadini di ardesia. La costruzione è ultimata e completa di allacci acqua, gas metano e teleriscaldamento.

**Regolarità edilizia.** Il manufatto è stato edificato in conformità al permesso di costruire 31/12/2003 n.48 e successive DIA in variante presentate in data 29/07/2005 e 28/07/2008 i lavori sono stati ultimati in data 25/06/2009 e l'agibilità è stata conseguita per silenzio assenso su istanza 14/07/2009.

**A NCEU** il fabbricato, comprendente n.4 appartamenti, è indicato con la particella n.409 e le varie unità che lo compongono, comprese le parti comuni, sono state accatastate all'urbano con i subalterni n.2, nn. da 8 a 11, n. 15 e nn. da 17 a 20 (v. elaborato planimetrico All.15.1).

**Descrizione e stima delle unità cadute nel fallimento in epigrafe costituenti l'intero livello più basso del fabbricato** (le altre due unità sono in capo a Nari M., Patrone

U./Lynch P. e/o aventi causa e Zuccotti F. per la sola cantina).

**Lotto B2 Appartamento n.15.1 indicato col civ.7A posto al piano seminterrato a livello sottostrada prospettante il campo da golf, con giardino e box di pertinenza. L'alloggio si compone di soggiorno d'ingresso, cucina abitabile, disimpegno, due camere, cabina armadi e doppio servizio, uno con vasca ed uno con doccia e annesso giardino con sottoscala e intercapedine ispezionabile.**

**Confini:** intercapedine contro terrapieno su due lati, altro giardino mapp.409/18), strada vicinale e prop. mapp.410 del Fg.25 (Palazzina n.14).

**A NCEU** (v estratto di mappa All.1, elaborato planimetrico All.15.1, visura All.15.1.1 e planimetria All.15.1.2): a seguito di atto di permuta Not. D. Manuti in Varazze 17/5/2012 rep.155967/28697, trascritto a Savona il 22/5/2012 n.4879/3822 r.part. contro Mauro Nari, nato a Savona il 24/2/1966 il giardino è variato nella consistenza inglobando la porzione indicata col mapp.409/17 e pertanto la planimetria catastale deve essere aggiornata. Ad oggi pertanto l'unità è così censita:

Fg.25 mapp.409 sub 11 p.T Cat. A/2 cl.1 vani 6,5 Rendita € 1.124,58 + mapp. 409/17

**Caratteristiche (v. Foto n.4/15, 5/15, 6/15):** pareti intonacate e tinteggiate, piastrelate solo nei servizi (h= 1,30 e nella doccia m 1,90), pavimenti in piastrelle di ceramica e/o gres cm 33x33, riscaldamento centralizzato (teleriscaldamento) con corpi scaldanti costituiti da quattro aerotermi a parete e n.3 radiatori a ringhiera nei servizi, scaldabagno a gas, porte interne dei servizi a scomparsa, infissi esterni in alluminio e doppio vetro, portoncino di accesso blindato.

**Stato di conservazione:** buono, mancano le beole del giardino dotato di albero di ulivo e di limone.

**Consistenza.** Con riferimento al progetto approvato: Sup. lorda appartamento mq 111,00

ca.x2,70h oltre corte-giardino mq 84. Sup. commerciale stimata: mq 122

**Regolarità edilizia:** non regolare, nelle camere a sud est è stata inglobata l'intercapedine nella superficie utile. Per la conformità edilizia occorre ripristinare l'intercapedine. Costo stimato per la regolarizzazione: € 2.500,00.

**Conformità catastale:** occorre rendere conforme la planimetria con l'esatta rappresentazione del giardino dopo l'annessione del sub 17.

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 6,39. Millesimi riscaldamento: 7,68

**Box di pertinenza** (in forza dell'atto 24/04/2009 Not. D.Manuti in Varazze n.151505 di rep. n.25449 racc. trascritto con N.T. 6/5/2009 n.5210/3854 r.part.) facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con corsia condominiale, box sub 124, terrapieno e box sub 111.

**A NCEU** (v. elaborato planimetrico All.2, visura All.3 e planimetria All.15.1.3):

Fg.25 mapp.413/123 Cat.C/6 cl.3 mq 16 Rendita € 92,55 P.S2.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Dimensioni nette: m 3,00/3,22x5,00x2,52 h S. lorda mq 16,60 ca.

**Stima del Lotto B2 costituito da appartamento e box di pertinenza € 351.000,00**

di cui Euro 330.000,00 per l'appartamento ed Euro 21.000,00 per il box.

=====

**Lotto B3 Appartamento n.15.3 indicato col civ.7C posto al piano primo (P.T. rialzato)** prospettante il campo da golf, con terrazzo, giardino e box di pertinenza. L'alloggio si compone di soggiorno d'ingresso con angolo cottura, piccolo disimpegno,

due camere, servizio con doccia, annesso terrazzo con antistante giardino lato campo da golf e loggia con piccola corte-giardino lato strada interna.

**Confini:** proprietà mapp.409/10, stradina lungo golf, altro giardino (sub 19), proprietà appartamento sub 18, strada interna al borgo e scala di accesso al p.2°.

**A NCEU** (v estratto di mappa All.1, elaborato planimetrico All.15.1, visura All.15.3.1 e planimetria All.15.3.2):

Fg.25 mapp.409 sub 20 (già sub 6) p.1 Cat. A/2 cl.1 vani 4,5 Rendita € 778,56.

**Caratteristiche (v.Foto n.7/15, 8/15, 9/15)** : pareti intonacate e tinteggiate giallo ocra, piastrelate solo nel servizio (h= 1,20 e nella doccia m 2), pavimenti in listelli di legno chiaro, riscaldamento centralizzato (teleriscaldamento) con corpi scaldanti costituiti da tre aerotermini a parete e n.1 radiatore a ringhiera nel servizio, scaldabagno a gas posto nella loggia, infissi esterni in alluminio e doppio vetro, portoncino di accesso blindato. La perimetrazione del giardino è da rendere conforme al progetto ed alla planimetria catastale mantenendo la diversa posizione della scala di accesso.

**Stato di conservazione:** buono, salvo localizzati lievi ammaloramenti (traccia di infiltrazione a soffitto del soggiorno, lesione di assestamento a tutta altezza nella camera ovest), videocitofono da montare, giardino dotato di albero di ulivo.

**Consistenza:** Sup. lorda appartamento mq 69 ca.x2,70h oltre loggia mq 12,45, terrazzo mq 19,50, giardini est/ovest mq 60.

Sup. commerciale stimata: mq 88

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 6,68 ; Millesimi di proprietà delle parti comuni del fabbricato: Millesimi riscaldamento: 4,90

**Box di pertinenza**(in forza dell'atto 24/04/2009 Not. D.Manuti in Varazze n.151505 di rep. n.25449 racc. trascritto con N.T. 6/5/2009 n.5210/3854 r.part.) facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con box sub 5, terrapieno, box sub 123 e corsia condominiale.

**A NCEU** (v. elaborato planimetrico All.2, visura All.3 e planimetria All.15.3.3):

Fg.25 mapp.413/124 Cat.C/6 cl.3 mq 16 Rendita € 92,55 P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Dimensioni nette: m 3,00/3,22x5,00x2,52 h S. lorda mq 16,55 ca.

**Stima del Lotto B3 costituito da appartamento e box di pertinenza € 268.000,00**

di cui € 247.000,00 l'appartamento ed € 21.000,00 il box.

-----

#### **Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.16 indicata col civ.9**

La costruzione **n.16** è una palazzina elevata su tre piani f.t. con copertura parte a falde parte a terrazzo (v. Foto 1/16, 2/16). Il manufatto si affaccia a ovest sulla strada interna del Borgo mentre a est prospetta sui campi da golf e comprende n.5 unità abitative.

**Caratteristiche costruttive.** Prospetti intonacati e tinteggiati color giallino, copertura parte a terrazzo parte a capanna con struttura in legno lamellare e manto in abbadini di ardesia. La costruzione è ultimata e completa di allacci acqua, gas metano e teleriscaldamento.

**Regolarità edilizia.** Il manufatto è stato edificato in conformità al permesso di costruire 31/12/2003 n.48 e successive DIA in variante presentate in data 29/07/2005 e 28/07/08; i lavori sono stati ultimati in data 26/06/2009 e l'agibilità è stata conseguita per silenzio assenso su istanza 14/07/2009.

A NCEU il fabbricato, comprendente n.5 appartamenti, è indicato con la particella n.408 e le varie unità che lo compongono, comprese le parti comuni, sono state accatastate all'urbano con i subalterni n.1-2-4-7- (v. elaborato planimetrico All.16.1).

**Descrizione e stima dell'unità caduta nel fallimento in epigrafe** (le altre unità sono in capo a privati diversi).

**Lotto B4 Appartamento n.16.4 indicato col civ.9D posto al piano primo (2°f.t.)** prospettante il campo da golf, con accesso da scala indipendente a due rampe dalla strada interna del borgo, con piccolo giardino al p.T. e box di pertinenza. L'alloggio si compone di scala di accesso e terrazzo, soggiorno d'ingresso, cucina abitabile, piccolo disimpegno, due camere, servizio con doccia e annesso piccolo giardino di pertinenza posto al p.T.

**Confini:** muri perimetrali su tre lati e appartamento sub 8.

A NCEU (v estratto di mappa All.1, elaborato planimetrico All.16.1, visura All.16.4.1 e planimetria All.16.4.2):

Fg.25 mapp.408 sub 4 p.1 Cat. A/2 cl.1 vani 6 Rendita € 865,07.

**Caratteristiche (v. Foto n.3/16, 4/16, 5/16):** pareti intonacate e tinteggiate colore bianco nelle camere, giallo ocre nella cucina e piastrellate solo nel servizio (h= 1,80 m), pavimenti in listelli di legno scuro, riscaldamento centralizzato (teleriscaldamento) con corpi scaldanti costituiti da tre aerotermini a parete e n.2 radiatori posti nei servizi, scaldabagno a gas, videocitofono, porte interne ad ante salvo una a scomparsa, infissi esterni in alluminio e doppio vetro, portoncino di accesso blindato e dotazione di cassaforte a muro.

**Stato di conservazione:** buono, porta del servizio a terra da montare.

**Consistenza:** Sup.lorda appartamento mq 72 ca.x2,70h oltre terrazzo di accesso mq 10 e giardino mq 42. Sup. commerciale stimata: mq 79



**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 5,48 ; Millesimi di proprietà delle parti comuni del fabbricato: Millesimi riscaldamento: 4,98

**Box di pertinenza** (in forza dell'atto 24/04/2009 Not. D.Manuti in Varazze n.151505 di rep. n.25449 racc. trascritto con N.T. 6/5/2009 n.5210/3854 r.part.) facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con terrapieno su due lati, corsia condominiale, box sub 50.

**A NCEU** (v.elaborato planimetrico All.2, visura All.3 e planimetria All.16.4.3): Fg.25 mapp.413/49 Cat.C/6 cl.3 mq 16 Rendita € 92,55 P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Dimensioni nette: m 3,00/3,22x5,00x2,55 h S. lorda mq 16,90 ca.

**Stima del Lotto B4 costituito da appartamento e box di pertinenza € 245.000,00**

di cui Euro 224.000,00 l'appartamento ed Euro 21.000,00 il box.

=====

### **Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.19 indicata col civ.11**

La costruzione **n.19** è una palazzina elevata su due piani f.t. oltre sottotetto e piano interrato con copertura a falde (v. Foto 1/19, 2/19, 3/19, 4/19). Il manufatto si affaccia a ovest sulla piazzetta del borgo basso e a est sul campo da golf e comprende n.5 unità abitative.

**Caratteristiche costruttive.** Prospetti intonacati e tinteggiati color giallino per i corpi laterali e rosa per quello centrale, copertura a capanna con struttura in legno lamellare e manto in abbadini di ardesia. La costruzione è in avanzato stato e ultimata al 90%.

**Regolarità edilizia.** Il manufatto è stato edificato in conformità al permesso di costruire 31/12/2003 n.49 e successive varianti con DIA in data 03/08/2006 e 05/03/2008 oggi decadute come pure l'autorizzazione paesaggistica 30/10/2011 (v.stralcio progetto approvato All.19.2). Manca agibilità.

**A NCEU** il fabbricato, comprendente n.5 appartamenti, è indicato con la particella n.413 e le varie unità che lo compongono, comprese le parti comuni, sono accatastate all'urbano con i subalterni dal n.1 al n.6. (v.elaborato planimetrico All.19.1)

**Descrizione e stima delle unità cadute nel fallimento in epigrafe epigrafe** (le altre unità, costituenti l'intera ala sud ed una porzione dell'ala nord, sono in capo a Stefem Srl/ADI Srl; Torre Capo Srl e Vezzolla GB e/o aventi causa).

**Lotto B5 -Appartamento n.19.1 indicato col civ.11A** posto su quattro livelli, piano interrato, piano terra, piano 1 e sottotetto, fra loro comunicanti con scala interna., prospettante la piazzetta interna e il campo da golf, con accesso al p.1° anche da scala esterna, **con box di pertinenza.** L'alloggio si compone al p.T di ingresso, disimpegno soggiorno con elegante caminetto, cucina abitabile, servizio e vano scala; al p.1° di disimpegno d'ingresso dal vano scala, tre camere, servizio con doccia e due terrazzi di cui uno accessibile da scala esterna comune all'int.11E; al p. sottotetto di locale di sgombero con ripostiglio. L'unità è dotata di corte giardino al p.T. su tre lati, porticato e sottoscala.

**Confini:** muri perimetrali su tre lati e appartamento sub int.11B e 11E.

**A NCEU** ( v. visura All.3 e all.19.1) quanto all'alloggio, Fg.25 mapp.407 sub 1 in corso di costruzione; quanto alla scala esterna in comunione con l'int.11D, Fg.25 mapp.407 sub 6 in corso di costruzione.

**Caratteristiche (v. Foto da n.5/19 a n.10/19)** pareti intonacate e tinteggiate colore

bianco nelle camere, piastrelate nel servizio, pavimenti in piastrelle di ceramica, riscaldamento centralizzato (teleriscaldamento) infissi esterni in alluminio e doppio vetro, portoncino di accesso blindato e dotazione di cassaforte a muro, scala interna rivestita in ardesia, piano interrato allo stato rustico.

**Stato di conservazione:** buono, con personalizzazioni in cartongesso nel soggiorno e caminetto, manca una persiana del soggiorno, mancano scaldabagno, radiatori, aerotermi e tutti i sanitari tranne il piatto doccia.

**Consistenza:** Sup. lorda appartamento p.T.P.1° mq 126ca.x2,70h, sottotetto mq 62x2hm, interrato mq 75, oltre terrazzi mq 33e porticato mq 17

Sup. commerciale stimata: mq 188.

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 13,87; Millesimi riscaldamento: 7,13.

**Box doppio di pertinenza** facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con terrapieno, box sub 137, corsia condominiale su due lati e box sub 136.

**Consistenza.** Dimensioni nette: m 3/3,22x10,80x2,55 h S. lorda mq 35 ca.

**A NCEU** (v. elaborato planimetrico All.2 e visura All.3):

Fg.25 mapp.413/126 Cat. in corso di costruzione.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Stima del Lotto B5 costituito da appartamento e box di pertinenza € 555.000,00**

di cui € 510.000,00 per l'appartamento ed € 45.000,00 per il box.

**Lotto B6 -Appartamento n.19.4 indicato col civ.11E posto su due piani**, piano primo (2°f.t.) e sottotetto fra loro comunicanti con scala interna, prospettante la piazzetta interna e il campo da golf, con accesso da scala esterna indipendente ad una rampa, con box di pertinenza. L'alloggio si compone di scala di accesso e terrazzo, piccolo ingresso e vano scala, soggiorno con angolo cottura ed altro terrazzo, piccolo disimpegno, due camere, servizio con doccia e locale di sgombero nel sottotetto.

**Confini:** muri perimetrali su tre lati e appartamento sub 5.

**A NCEU** (v estratto di mappa All.1, elaborato planimetrico All.19.1, visura All.3 e planimetria All.19.4.1): Fg.25 mapp.407 sub 4 p.1 Cat. A/2 cl.1 vani 6 Rendita € 1.038,08.

**Caratteristiche (v. Foto da n.11/19 alla 16/19):** pareti intonacate e tinteggiate colore bianco nelle camere e piastrellate nell'angolo cottura (m 0,80/1,80) e nel servizio (h= 1,80 m), pavimenti in listelli di legno chiaro, riscaldamento centralizzato (teleriscaldamento) con corpi scaldanti costituiti da tre aerotermi a parete ed un radiatore a ringhiera nel servizio, scaldabagno a gas, videocitofono, impianto elettrico sottotraccia da completare, porte interne a un anta in legno laccato ancora da installare, infissi esterni in alluminio e doppio vetro, portoncino di accesso blindato. Il piano sottotetto è ancora allo stato rustico con predisposizione degli impianti: radiatore a ringhiera e aerotermino sono a terra da installare.

**Stato di conservazione:** buono salvo alcuni localizzati ammaloramenti delle rifiniture dovuti a infiltrazioni dal portoncino di ingresso e dal servizio nella parete della camera.

**Consistenza:** Sup.lorda appartamento mq 76 ca.x2,70h oltre terrazzi e scala mq 18 e sottotetto mq 76,5x2,01h.

Sup. commerciale stimata: mq 110

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del

Supercondominio:7,38; Millesimi riscaldamento: 8,34

**Box di pertinenza** (in forza dell'atto 24/04/2009 Not. D.Manuti in Varazze n.151505 di rep. n.25449 racc. trascritto con N.T. 6/5/2009 n.5210/3854 r.part.) facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con terrapieno su due lati, corsia condominiale,box sub 50.

**Consistenza.** Dimensioni nette: m ...x2,55 h S. lorda mq 23,00 ca.

**A NCEU** (v elaborato planimetrico All.2, visura All.3 e planimetria All.19.4.2):

Fg.25 mapp.413/125 Cat.C/6 cl.3 mq 23 Rendita € 133,04 P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Stima del Lotto B6 costituito da appartamento e box di pertinenza € 330.000,00**

di cui € 300.000,00 per l'appartamento ed € 30.000,00 per il box.

=====

### **Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.20 indicata col civ.12**

La costruzione n.20 è una palazzina elevata su tre piani oltre sottotetto (v. n.1/20, 2/20) affacciata sulla strada interna e sulla piazzetta del Borgo basso oltre che su cortile interno. Il manufatto comprende n.4 appartamenti dislocati ai vari piani, ciascuno con ingresso indipendente. Agli appartamenti del p.1° si accede dal cortile da apposito manufatto con tetto a padiglione comprendente il vano scala predisposto per ascensore comunicante con l'autorimessa al piano interrato .

**Caratteristiche costruttive e stato di avanzamento.** Copertura parte a padiglione con manto in abbadini di ardesia su struttura in legno lamellare, parte a terrazzo; prospetti solo intonacati; cortile in battuto di cemento grezzo destinato a giardini privati privo di

delimitazioni, di sottofondo e di pavimentazione e/o terra vegetale, con tubazioni degli impianti a vista.

Gli alloggi hanno impianti idrico, elettrico e di riscaldamento (privi di aerotermi e radiatori) da ultimare, tinteggiatura interna da ripristinare; mancano le porte interne, alcuni infissi ed i pannelli delle porte blindate.

Valutazione stato avanzamento medio: 80%

Le cantine sono ancora allo stato rustico e sono dotate solo di portoncino in alluminio.

Stima stato di avanzamento cantine: 50%

**Stato di conservazione:** normale salvo infiltrazioni dalla copertura a terrazzo che hanno danneggiato le rifiniture dal sottostante appartamento .

**Regolarità edilizia.** Il complesso è stato edificato in conformità al permesso di costruire 12/09/2005 n.47 e successive DIA in variante presentate in data 21/12/2005 (con note esplicative del 23/02/2006) e 24/09/2009 ormai decadute come pure l'autorizzazione paesaggistica 31/03/2006. Le unità oggetto della presente sono conformi ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione delle cantine che, fermo restando la volumetria complessiva del progetto approvato, hanno subito variazioni e frazionamenti non assentiti (crf stralcio progetto approvato All.20.6 e schema planimetrico stato attuale All.20.8) . Manca l'agibilità.

**A NCEU** il fabbricato è indicato con la particella n. 396 del Fg.25 e le varie unità che lo compongono sono state accatastate come “in corso di costruzione” indicando in apposito elaborato planimetrico i subalterni dal n.1 al n.6 (v.All.20.1). Le cantine poste sotto il sedime della costruzione n. 35 sono indicate col mapp. 392 mentre quella sotto la costruzione 34 col mapp. 391 (v. All.20.4, 20.5 e 20.8).

**Descrizione e stima delle unità cadute nel fallimento costituenti l'intera palazzina**

**con esclusione del p.2°** (di proprietà ESA Immobiliare Srl e/o aventi causa)

**Lotto B7 unità n. 20A** indicata col **civ.12A** posta al **p.T.** e adibita a studio con foresteria, dotata di doppio ingresso da porticato esclusivo prospettante la piazzetta del borgo basso, **con box e cantina indicata con l'int. C3**. L'unità si compone di ampio studio con piccolo disimpegno e due ripostigli, altro disimpegno di accesso alla foresteria, camera soggiorno/letto, disimpegno, cucinino, servizio con doccia e ampio ripostiglio.

**Confini:** muri perimetrali su tre lati, vano scala di accesso esclusivo al p.2°, Lotto n.18.

**A NCEU** (v.: elaborato planimetrico 20.1 e visura All.3) quanto allo studio con foresteria, Fg.25 mapp.396/4 in corso di costruzione p.T.; quanto al porticato esclusivo Fg.25 mapp. 396/5 in corso di costruzione.

**Caratteristiche e stato:** (v.Foto n.3/20-4/20-5/20) l'immobile si trova allo stato rustico, privo di impianti e di alcune tramezze interne di separazione dello studio dalla parte abitabile, con pavimento in battuto di cemento e pareti con intonaco non rifinito. Stima avanzamento delle opere: 40%.

**Consistenza:** Sup. lorda mq 158x3,50h oltre ripostiglio mq 16x2,60h e porticato mq 31-  
Sup. commerciale stimata mq 172.

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 14,28 Millesimi riscaldamento: 16,42.

**Cantina int. C3** allo stato rustico posta al piano interrato sottostante la costruzione n.34 confinante con cantina C4 (Fg.25 392/1), intercapedine e cantina C2 (Fg.25 mapp.391/2).

**A NCEU** (v. elaborato planimetrico All.20.4 e visura All.3):

Fg.25 mapp.391/3 in corso di costruzione.

Conformità edilizia: da adeguare (v. premessa). Costo regolarizzazione € 1.500.

Consistenza (v. stato attuale All.20.8): Sup. lorda mq 49x2,40/2,70 h

**Box (manca atto di vincolo)** facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.2° sottostrada) confinante con terrapieno, box sub.83, corsia comune di accesso e box sub 55.

**A NCEU** (v. visura All.3 e planimetria All.20.9):

Fg.25 mapp.413/72 Cat. C/6 cl.3 P.S3. mq 16 R.Euro 92,55

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Dim. nette: m 3/3,20x5x2,66 h Sup. lorda mq 16 ca.

**Stima del Lotto B7 costituito da studio/appartamento con porticato,**

**cantina e box..... Euro 243.400,00**

di cui € 200.000,00 per lo studio/appartamento con porticato, € 22.400

per la cantina e € 21.000,00 per il box.

**Lotto B8 Appartamento n.20.2 indicato col civ.12C posto al p.1.** avente accesso dalla corte tramite corpo scala di uso comune col Lotto 20.3, prospettante la piazzetta del borgo basso, dotato di box pertinenziale e di una cantina oggi divisa in due unità indicate con gli intt. C5 e C6. L'unità abitativa si compone di soggiorno d'ingresso, cucinetta, piccolo disimpegno, una camera, servizio con doccia e due terrazzi esclusivi uno lato corte da cui si accede all'unità ed uno lato piazzetta

**Confini.** Quanto all'appartamento: appartamento int.20/3 e muri perimetrali sui restanti lati. Quanto alla cantina: cantina C9 (Fg.25 mapp.393/1), cantina C7 (Fg.25 mapp.393/10), intercapedine e cantina C4 (Fg.25 mapp.392/1).



**A NCEU** (v. estratto di mappa All.1, elaborati planimetrici All.20.1- 20.2 e visura All.3) quanto all'appartamento: Fg.25 mapp.396/2 Cat. in corso di costruzione P.1; quanto al corpo scala in comproprietà: Fg.25 mapp.396 sub 6; quanto alla cantina: Fg.25 mapp.392/2 in corso di costruzione.

**Stato avanzamento delle finiture (v. Foto n.6/20, 7/20, 8/20, 9/20)**- pareti intonacate e rifinite in tinta bianca, piastrelate nel servizio (h=2 m) e nel punto cottura (fascia h=0,75/1,70), pavimenti in cemento liscio tranne che nel bagno finito in piastrelle di ceramica, impianto elettrico e idrosanitario da completare (mancano i sanitari escluso il piatto doccia), mancano i corpi scaldanti e gli aerotermi, infissi esterni in alluminio e doppio vetro senza persiane, portoncino di accesso blindato privo di pannellature.

**Stato di conservazione:** normale

**Consistenza:** Sup. lorda mq 65 ca.x2,70h oltre terrazzi mq 49ca.

Sup. lorda cantine mq 45- Sup. commerciale stimata: mq 90,5

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 5,03; Millesimi riscaldamento: 4,67

**Box di pertinenza** (in forza dell'atto 24/04/2009 Not. D.Manuti in Varazze n.151505 di rep. n.25449 racc. trascritto con N.T. 6/5/2009 n.5210/3854 r.part.) facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con terrapieno, box sub.128, corsia comune di accesso e box sub 139.

**A NCEU** (v elaborato planimetrico All.2 e visura storica All.20.2.1)

Fg.25 mapp.413/127 (già sub 91/parte) Cat. in corso di costruzione P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Dimensioni nette: m 3/3,20x10,80x2,55 h Sup. lorda mq 35 ca.

**Stima del Lotto B8 costituito da appartamento con cantina**

**e box pertinenziale .....Euro 225.000,00**

di cui Euro 180.000,00 l'appartamento ed Euro 45.000,00 il box.

=====

**Lotto B9 Appartamento n.20.3 indicato col civ.12D posto al p.1.** avente accesso dalla corte tramite corpo scala di uso comune col Lotto 20.2 predisposto per l'installazione di ascensore, prospettante la piazzetta del borgo basso e **dotato di cantina indicata con l'int. C9 e di box pertinenziale.** L'unità abitativa si compone di soggiorno d'ingresso, cucinetta, disimpegno, una camera, servizio con doccia e due terrazzi esclusivi uno lato corte da cui si accede all'unità ed uno lato piazzetta. Occorre precisare che allo stato attuale la cantina si trova frazionata in tre parti di cui una annessa alla cantina C7 di proprietà del Fallimento Erchi Srl (v. schema planimetrico All.20.8).

**Confini.** Quanto all'appartamento: muro perimetrale, palazzina n.20, muro perimetrale e appartamento int.20.2; quanto alla cantina: terrapieno, cantine C8, C7 e C6 e corte di accesso.

**A NCEU** (v. estratto di mappa All.1, elaborati planimetrici All.20.1- 20.6 e visura All.3): appartamento Fg.25 mapp.396/3 Cat. in corso di costruzione P.1; corpo scala in comproprietà: Fg.25 mapp.396 sub 6; cantina Fg.25 mapp.393/1.

**Stato avanzamento delle finiture (v. Foto da n.10/20 a 14/20)- Quanto all'appartamento:** pareti intonacate e rifinite in tinta bianca, piastrelate nel servizio a due colori (h=2 m) e nel punto cottura (fascia h=0,75/1,70), pavimenti in piastrelle di ceramica, impianto elettrico e idrosanitario da completare (mancano i sanitari escluso il piatto doccia, mancano i corpi scaldanti e gli aerotermini), infissi esterni in alluminio e doppio vetro privi di persiane in tutti vani ad eccezione del soggiorno privo di infisso, portoncino di accesso blindato senza pannellature. Quanto alla cantina, allo stato rustico, frazionata in tre parti di cui una accorpata alla cantina C7 di proprietà Erchi Srl.

**Conformità edilizia:** conforme, tranne la cantina che deve esser ripristinata nello stato originario corrispondente al progetto approvato (cfr. All.20.7 e All.20.8). Costo regolarizzazione € 1.500,00.

**Stato di conservazione:** normale, salvo intonaco e tinteggiatura ammalorati nel soggiorno e nella camera a causa di infiltrazioni dal soprastante terrazzo (v.Foto.14/20, 15/20, 16/20).

**Consistenza:** Sup. lorda mq 53 ca.x2,70h oltre terrazzi mq 33ca.

Sup. lorda cantina: mq 44 - Sup. commerciale stimata: mq 74

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del

Supercondominio: 3,69; Millesimi di proprietà delle parti comuni del

fabbricato: Millesimi riscaldamento: 3,75

**Box di pertinenza** (in forza dell'atto 24/04/2009 Not. D.Manuti in Varazze n.151505 di rep. n.25449 racc. trascritto con N.T. 6/5/2009 n.5210/3854 r.part.) facente parte dell'autorimessa interrata del borgo basso (P.3° sottostrada) confinante con terrapieno su due lati, box sub.53 e corsia comune di accesso.

**A NCEU** (v elaborato planimetrico All.2 e visura All.3) Fg.25 mapp.413/54 Cat. in corso di costruzione P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Dimensioni nette: m 3/3,14x5x2,55 h Sup. lorda mq 16

**Stima del Lotto B9 costituito da appartamento con cantina**

**e box pertinenziale ..... Euro 160.000,00**

di cui Euro 140.000,00 l'appartamento ed Euro 20.000,00 il box.

=====

### **Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.33 indicata col civ.18**

La costruzione n.33 è una palazzina formata da due corpi in aderenza ciascuno con copertura a falde con interposto terrazzo, elevata su tre piani oltre sottotetto con piano terra parzialmente esteso su porzione interrata sottostrada (v. Foto 1/33, 2/33). Il manufatto si affaccia su strade interne del borgo e comprende n.5 unità abitative oltre ad una unità commerciale posta al p.t..

**Caratteristiche costruttive.** Prospetti intonacati e tinteggiati color giallino e rosa scuro, coperture a capanna con struttura in legno lamellare e manto in abbadini di ardesia. La costruzione è ultimata ad eccezione della porzione a destinazione commerciale ancora allo stato rustico e di cui mancano parte delle tramezze e dei muri perimetrali che delimitano l'interrato.

**Regolarità edilizia.** Il manufatto è stato edificato in conformità al permesso di costruire 12/09/2005 n.45 e successive DIA in variante presentate in data 21/12/2005 e 25/07/2007 n.23171 di prot. oggi decadute come pure l'autorizzazione paesaggistica 23/09/2007. Manca l'agibilità.

**A NCEU** il fabbricato è indicato con la particella n.383 del Fg.25 (v. elaborato planimetrico All. 33.1).

**Descrizione e stima dell'unità caduta nel fallimento** (le altre unità sono in capo a privati diversi)

**Lotto B10** -Locale commerciale n.33A indicato col civ.18A in corso di costruzione comprendente un ampio locale al p.T. con androne di accesso esclusivo ed una porzione



interrata sottostrada composta da un locale deposito dotato anche di accesso indipendente dall'androne del p.T., da un magazzino e da una zona servizi con antibagno-spogliatoio, locale WC-doccia e ripostiglio, il tutto allo stato rustico privo ancora di pavimentazione e parte dei sottofondi, di parte delle tramezze interne e dei muri perimetrali di delimitazione dell'interrato e privo di tutti gli impianti e degli infissi (v. stralcio progetto approvato All.33.2 ove sono indicate in giallo le tramezze mancanti)

**Confini:** muro perimetrale su strada interna, appartamento int.18B, intercapedine di alloggio impianti comuni e tunnel tecnologico, palazzina civ.20, vano ascensore e vano scala di accesso ai box interrati.

**A NCEU** (v. visura All.3) Fg.25 mapp.383 sub 8 Cat. in corso di costruzione

**Stima stato avanzamento** dell'unità: 40% (v. Foto da n.3/33 a 6/33)

**Consistenza:** Sup. lorda locale negozio mq 82 ca.x3,45 h, servizi e magazzini del retro  
Sup. lorda mq 98x4 h-Androne esclusivo mq 19.

Sup. commerciale stimata: mq 136

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 23,28; Millesimi riscaldamento: 17,39.

**Stima del Lotto B10.....Euro 130.000,00**

=====

### **Unità facenti parte della COSTRUZIONE N. 34 indicata col civ.30**

La costruzione **n.34** è una palazzina del "Borgo alto" in corso di costruzione elevata su tre piani oltre sottotetto, basata su solettone di livellamento del terreno in comune con la palazzina n.35 sotto il quale è stato ricavato un piano seminterrato adibito a cantine . Il manufatto si affaccia su strade interne del Borgo e comprende tre unità abitative con

relative pertinenze (v. Foto 1/34, 2/34)

**Caratteristiche costruttive.** La costruzione è ultimata solo al rustico, completa di tramezze interne, priva di impianti, con prospetti solo intonacati, tetto a falde con struttura in legno lamellare e manto in abbadini di ardesia.

Stima stato di avanzamento lavori: 40%

**Regolarità edilizia.** La palazzina è stata edificata con permesso di costruire 12/09/2005 n.48 e successiva DIA in variante presentata in data 18/05/2006 oggi decaduta come pure l'autorizzazione paesaggistica del 04/06/2006.

La costruzione delle cantine al piano seminterrato è stata assentita unitamente alla costruzione dei Lotti 21 (391/1 e 391/2) e 20 (391/3).

**ANCEU** il fabbricato è indicato con la particella n.391 del Fg.25, le unità abitative che lo compongono sono indicate con i sub 5 e 6 e le cantine al piano seminterrato con i sub 1-2-3 (v. elaborato planimetrico All.34.1)

**Descrizione e stima delle unità cadute nel fallimento in epigrafe** comprendenti n.2 appartamenti con box ed una cantina (n.20.A Lotto B7) che costituiscono l'intero fabbricato ad esclusione di parte del piano seminterrato di prop. Fall. Green Corner

**Lotto B11 -Porzione di fabbricato comprendente le unità abitative n.34.1 e 34.3 indicate rispettivamente con i civv.30A e 30C, finita al rustico** comprendente l'intero p.T. costituito dall'unità abitativa int.34.1 e l'intero piano secondo con sottotetto costituente l'unità abitativa int. 34.3 (v. stralcio progetto approvato in variante All.34.2).

Le due unità dispongono ciascuna di box pertinenziale.

L'appartamento al p.T. rialzato int.34.1 ha accesso dalla sottostante strada interna a mezzo scalinata e si compone di soggiorno d'ingresso con porticato, cucina abitabile, piccolo disimpegno, due camere di cui una con porticato, servizio e annesse corti e

giardino pensile (v.Foto n.3/34, 4/34).

L'appartamento posto al p.2° ha accesso dalla strada interna a livello del p.1° a mezzo scala esterna di proprietà esclusiva e si compone di scala con terrazzino d'accesso, disimpegno con scala di comunicazione col sottotetto, altro disimpegno, soggiorno con cucinetta e terrazzo, due camere, servizio e annesso sottotetto non abitabile composto di tre locali di sgombero. Parte (50% ca.) del soggiorno è privo di solaio di copertura con intradosso del tetto a vista (v.Foto. da 5/34 a 9/34).

**Confini:** le due porzioni di fabbricato sono contornate da muri perimetrali sui quattro lati.

**A NCEU** (v estratto di mappa All.1, visura All.3 ed elaborato planimetrico All.34.1) le due unità sono indicate col solo subalterno n.5 del mapp.391 del Fg.25 da frazionare.

**Caratteristiche** le due unità sono ultimate solo al rustico, pavimenti in battuto di cemento, vani delimitati da tramezze interne prive di intonaco e complete di “scrigni” per porte interne scorrevoli, mancano tutti gli impianti, gli infissi e le rifiniture in genere.

Consistenza. Int. 34.1: Sup. lorda mq 94,6 oltre porticati mq 22 e corte-giardino mq 121- Sup. commerciale stimata: mq 118

Int.34.3: Sup. lorda mq 93,6 oltre terrazzo mq 19,64 e sottotetto non abitabile mq 35x2,43hm e mq 10x2,11 hm-

Sup. commerciale stimata: mq 120

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio:  $(9,05+8,29)=17,34$ . Millesimi riscaldamento:  $(6,72+9,68)= 16,40$

**Box di pertinenza** (in forza dell'atto 24/04/2009 Not. D.Manuti in Varazze n.151505 di rep. n.25449 racc. trascritto con N.T. 6/5/2009 n.5210/3854 r.part. e dell'atto trascritto

con N.T. 29/04/2009 n.4936/3656 r.part.)

Unità 34.1- Box ubicato nell'autorimessa interrata della parte bassa del Borgo confinante con box sub 70, terrapieno, box sub 12 e corsia comune d'accesso.

**A NCEU** (v elaborato planimetrico All.2 e visura All.3):

Fg.25 mapp.413/69 Cat. in corso di costruzione p.S2.

Consistenza esatta da verificare (box non accessibile) S.lorda mq 29 ca.x2,66 h

Unità 34.3- Box ubicato nell'autorimessa interrata della parte bassa del Borgo confinante con box sub 56, terrapieno, box sub 70 e corsia comune d'accesso.

**A NCEU** (v elaborato planimetrico All.2 e visura All.3):

Fg.25 mapp.413/71 Cat. in corso di costruzione p.S2.

Consistenza. Dim. nette m 3/3,20x5,45x2,66 h - S.lorda mq 18

**Stima del Lotto B11 costituito da n.2 appartamenti e n.2 box..... € 348.000,00**

di cui € 286.000,00 per i due alloggi, € 40.000,00 per il box sub 69 ed € 22.000,00 per il box sub71.

=====

### **Unità facenti parte della COSTRUZIONE N.35 indicata col civ.32**

La costruzione n.35 è una palazzina del "Borgo alto" in corso di costruzione elevata su quattro piani, di cui uno seminterrato, oltre sottotetto non abitabile (v. Foto n.1/35, 2/35).

Il manufatto si affaccia su strade interne del Borgo e comprende tre unità abitative e due cantine al piano seminterrato con porticato e giardino di pertinenza dell'appartamento del p.T.. Nell'interrato sottostante il solettone su cui si basa il fabbricato unitamente alla costruzione n.34, sono state ricavate due cantine di pertinenza di altri lotti.

**Caratteristiche costruttive.** La costruzione è ultimata solo al rustico, completa di



tramezze interne, priva di impianti, con prospetti solo intonacati, tetto a falde con struttura in legno lamellare e manto in abbadini di ardesia.

Stima stato di avanzamento lavori: 40%

**Regolarità edilizia.** La palazzina è stata edificata con permesso di costruire 12/09/2005 n.64 e successiva DIA in variante presentata in data 22/03/2007 prot. n.009097 oggi decaduta come pure l'autorizzazione paesaggistica del 12/06/2007.

La costruzione delle cantine al piano secondo seminterrato è stata assentita unitamente alla costruzione dei Lotti 18 (392/1) e 20 (392/2).

**ANCEU** (v. elaborato planimetrico All.35.1 e visura All.3) il fabbricato è indicato con la particella n.392, l'appartamento al p.T. ed il piano scantinato sono indicati col sub 6, l'appartamento al piano primo col sub 5 e quello al piano secondo con scala esterna d'accesso e sottotetto col sub 4. Le due cantine al p.2° seminterrato sono indicate con i sub 1 e 2.

**Descrizione e stima delle unità cadute nel fallimento in epigrafe** costituite da un appartamento (v. stralcio progetto All.35.2) e dalla cantina n.20.2 (int.C5-C6) già annessa al Lotto B8, le altre tre unità sono in capo a ESA Immobiliare Srl e/o aventi causa e, per la sola cantina n.18.1 (int.C4) in capo al Fall. Green Corner. (gv.All.20.7-20.8).

**Lotto B12**-Appartamento n.35.3 indicato col civ.32D comprendente l'intero piano 2° (3° f.t.) ed il sovrastante sottotetto non abitabile (v. stralcio progetto approvato in variante All.35), cui viene abbinato il box indicato col mapp.413/40 del Fg.25 ancora da vincolare. L'unità ha accesso dalla piazzetta del Borgo Alto a mezzo scala esterna a due rampe d'uso esclusivo ed è composta di soggiorno d'ingresso con scala di accesso al sottotetto (ancora da costruire) e due terrazzi, di cui uno di accesso, cucina abitabile,

piccolo disimpegno, due camere, servizio e sottotetto con abbaino composto di due locali di sgombero (v.Foto.3/35, 4/35, 5/35).

**Confini:** muri perimetrali sui quattro lati.

**A NCEU** (v estratto di mappa All.1, visura All.3, elaborato planimetrico All.35.1)

Fg.25 mapp.392/4 in corso di costruzione p.2.

**Caratteristiche** l'unità è ultimata solo al rustico e priva di scala interna di accesso al sottotetto, ha pavimenti in battuto di cemento, vani delimitati da tramezze interne prive di intonaco e complete di "scrigni" per porte interne scorrevoli; mancano gli impianti, gli infissi e le rifiniture in genere.

Consistenza. Sup. lorda mq 92,3 oltre terrazzi mq 24,5 e sottotetto non abitabile mq 38.

Sup. commerciale stimata: mq 116

**Dati condominiali:** millesimi di proprietà riferiti alle parti comuni del Supercondominio: 10,36; Millesimi di proprietà delle parti comuni del fabbricato: Millesimi riscaldamento: 9,19

**BOX** ubicato nell'autorimessa interrata della parte bassa del Borgo confinante con box sub 70, terrapieno, box sub 12 e corsia comune d'accesso.

**A NCEU** (v. elaborato planimetrico All.2 e visura All.3) :

Fg.25 mapp.413/40 Cat. in corso di costruzione p.S3.

Consistenza: da verificare (non accessibile) S.lorda mq 16.

Stato: dotato di serranda.

**Regolarità urbanistica**-Occorre eliminare il vincolo di pertinenzialità che lega l'unità ad appartamento di proprietà di terzi (Lotto 33 int.2A Fg.25 mapp.383/4 di prop. ADI S.S. sede Genova di Doufour Angelo) in forza di atto 24/04/2009 Not. Manuti n.151505 di

rep./25449 racc. trascritto in Savona il 29/04/09 ai nn.1939/3658 r.part. e costituire il nuovo vincolo.

**Stima del Lotto B12 costituito da appartamento e box Euro ..... 165.000,00**

di cui Euro 140.000,00 l'appartamento ed Euro 25.000,00 il box.

=====

### **Unità poste nell'Autorimessa "alta".**

Le unità che seguono, di cui il Fallimento è comproprietario unitamente alle altre due Procedure (Fall. Erchi e Fall. Green Corner), fanno parte dell'autorimessa interrata posta nella zona "alta" del Borgo indicata al Fg.25 del NCEU con i mapp.364-390-393-394.

Come già precisato nelle premesse l'immobile è allo stato rustico in arretrato corso di costruzione e lo stato di avanzamento delle opere è stato sopra valutato pari al 60%.  
(v.Foto All.9-10)

Per la regolarità edilizia si rimanda alla relazione che precede.

### **Lotto B13- Quota di proprietà indivisa pari a 19125/50490 delle seguenti porzioni di autorimessa interrata:**

**B13.1**-Porzione di autorimessa posta in corrispondenza dell'ingresso carraio comprendente, oltre a parte della rampa e della corsia condominiale, il box distinto con l'int. "a.a.8" ancora privo di solaio di copertura della consistenza di m 3-4x5,37 con Sup. lorda di mq 20 ca. (v. schemi planimetrici All.6-7-8)

Confini: terrapieno su due lati, proprietà mapp.393/31, 393/35, 393/32 e rampa di accesso carraio mapp.394/3.

A NCEU Fg.25 mapp.394/7 in corso di costruzione p.S1.



**B13.2**-Porzione di autorimessa comprendente, oltre a parte della corsia condominiale, n.2 box indicati con gli intt. “a.a.12” e “a.a.7” della rispettiva consistenza di m 3,05x5,43; 3,35x7,20 per una Sup. lorda complessiva di mq 43 ca..

Confini: prop. mapp. 393/33, 393/35 del Fg.25, terrapieno

A NCEU: Fg.25 mapp. 364/3 in corso di costruzione P.S1

Tot.valore di stima dei beni Pos.B13.1 e B13.2 in piena proprietà: € 43.000,00.

**Tot. valore di stima della quota indivisa Lotto B13..... € 16.000,00**

=====

## PROVENIENZA

### Premessa

L'intervento relativo al SUA 1, cui i beni oggetto della presente sono parte, ha interessato in tutto o in parte un appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati rurali distinti a NCT del Fg.25 di Albisola Superiore con le seguenti particelle: mapp.209, mapp.216 (fabbricato rurale), mapp.217 (fabbricato rurale), mapp.218, mapp.219, mapp.224, mapp.225, mapp.226 (fabbricato rurale), mapp.227, mapp.228 (fabbricato rurale), mapp.230, mapp.231 (fabbricato rurale), mapp.232 (fabbricato promiscuo), mapp.233, mapp.236, mapp.237, mapp.238, mapp.239 (fabbricato rurale), mapp.240 (fabbricato rurale), mapp.241, mapp.242, mapp.243 (fabbricato rurale), mapp.245, mapp.246 (fabbricato rurale), mapp.247, mapp.250 (fabbricato promiscuo), mapp.251, mapp.252 (fabbricato rurale), mapp.253, mapp.260, mapp.262 (fabbricato rurale) e a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con mapp.231 e mapp.232/2.

### Frazionamenti

L'unità immobiliare distinta a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.383/8



deriva per frazionamento da quella distinta con il mapp.383/1.

Le unità immobiliari distinte a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con i mapp.390/11 e mapp.390/12 derivano da quella distinta con il mapp.390/8

L'unità immobiliare distinta a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.391/5 deriva da quella distinta con il mapp.391/4.

L'unità immobiliare distinta a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.394/7 deriva da quella distinta con il mapp.394/6.

L'unità immobiliare distinta a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.409/11 deriva da quella distinta con il mapp.409/5 che a sua volta deriva dal sub.1.

L'unità immobiliare distinta a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.409/15 deriva da quella distinta con il mapp.409/13.

L'unità immobiliare distinta a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.409/20 deriva dal mapp.409/16 che a sua volta deriva dal sub.14; precedentemente sub.6 parte ed ancora precedentemente sub.1.

L'unità immobiliare distinta a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.409/17 (porzione di giardino) e sub.20 non trovate nell'elaborato planimetrico mapp.409/4 (oggi sub.10 elaborato planimetrico)

Il bene individuato con il mapp.364/3 era identificato con aa7 e quello con il mapp.394/7 con aa8.

I box oggi distinti a NCEU con i mapp.413/40, mapp.413/49, mapp.413/51 , mapp.413/54, mapp.413/69 , mapp.413/70 derivano per frazionamento dal mapp.413/3; quelli distinti con i mapp.413/123, mapp.413/124, mapp.413/125, mapp.413/126, mapp.413/127 derivano per frazionamento dal mapp.413/112 che a sua volta deriva dal

mapp.413/91 precedentemente sub.41 ed ancora prima sub.3; il mapp.413/161 deriva dal mapp.413/1.

**Provenienza** (a partire dal 1991 ed aggiornata al 17/9/2013)

Alla società **Federica S.r.l.** con sede in Albisola Superiore i beni sono pervenuti come in appresso:

1. **quanto alla piena proprietà** dei beni oggi identificati con i lotti n.3.1 (mapp.384/1 e mapp.413/51 del Fg.25), lotto n.15.1 (mapp.409/11, mapp.409/17 e mapp.413/123 del Fg.25), lotto n.15.3 (mapp.409/20 e mapp.413/124 del Fg.25), lotto n.16.4 (mapp.408/4 e mapp.413/49 del Fg.25), n.19.1 (mapp.407/1 e mapp.413/126 del Fg.25), lotto n.19.4 (mapp.407/4 e mapp.413/125 del Fg.25), lotto n.20A (mapp.391/3 del Fg.25), lotto 20.2 (mapp.396/2, mapp.396/6 scala in comproprietà e mapp.413/127 del Fg.25), lotto n.20.3 (mapp.396/3, mapp.396/6 scala in comproprietà, mapp.413/54 e mapp.393/1 cantina del Fg.25), lotto n.33A (mapp.383/8 del Fg.25), lotto n.34.1 (mapp.391/5 parte e mapp. 413/69 del Fg.25), lotto n.34.3 (mapp.391/5 parte mapp.413/71 del Fg.25), lotto 35.3 (mapp.392/4 e mapp.392/2 cantina del Fg.25), mapp.413/40 del Fg.25 per averli edificati su beni, in allora distinti a EU, distinti con i lotti mapp.383, mapp.384, mapp.391, mapp.392, mapp.393, mapp.396, mapp.407, mapp.408, mapp.409 del Fg.25 e mapp.413/3 (oggi sub 49, 51, 54, 69, 71, 123, 124, 125, 126, 127 ed altri sub non oggetto della presente) e alla **quota di 19125/50490** dei beni distinti a NCEU con i mapp.413/1 (oggi 413/161), mapp.364 (oggi sub.3 e 6), mapp.373 (oggi mapp.373/1), mapp.378, mapp.380, mapp.394 (oggi mapp.394/3-4-5-7), mapp.400, mapp.401 (oggi mapp.401/3), mapp.403, mapp.405, mapp.406 in forza di atto di scissione\_\_14/12/2006 Not. D. Manuti in Varazze rep.147133/22140, registrato a Savona il 20/12/2006 e trascritto a Savona il 20/12/2006 n.15102/9568 r.part. c [REDACTED] r.l. con sede in Albisola Superiore;

2. quanto al bene distinto con il mapp.386 del Fg.25 di Albisola Superiore in forza di atto di trasferimento di beni per scissione parziale di società 15/4/2009 Not. D. Manuti in Varazze rep.151450/25412, trascritto a Savona il 22/4/2009 n.4679/3455 r.part. cont [REDACTED] n sede in Albisola Superiore;
3. quanto al bene distinto con il mapp.409/17 del Fg.25 di Albisola Superiore in forza di atto di permuta Not. D. Manuti in Varazze 17/5/2012 rep.155967/28697, trascritto a Savona il 22/5/2012 n.4879/3822 r.part. contro Mauro Nari, nato a Savona il 24/2/1966;
4. quanto alla quota di 1/3 dei beni distinti a NCEU con i mapp.390/11-12 del Fg.25 di Albisola Superiore in forza di atto di compravendita 27/5/2009 Not. D. Manuti rep.15635/25550, trascritto a Savona il 4/6/2009 n.6209/4546 r.part. contro Gennaro Costruzioni S.r.l. con sede in Genova;
5. quanto alla quota di 19125/50490 dei beni distinti a NCEU con i mapp.413/150-152-153-156-157-158 del Fg.25 di Albisola Superiore per aver ampliato a propria cura e spese l'autorimessa distinta con la particella n.413 del Fg.25 di Albissola Superiore unitamente alle altre società comproprietarie.

### Provenienza ai danti causa

1. **Alla dante causa** [REDACTED] beni sono pervenuti per aver parzialmente edificato il complesso immobiliare su terreni acquistati in forza dei seguenti titoli:
  - quanto all'appezzamento di terreno distinto a NCT con il mapp.227 mq 2120, mapp.228 (fabbricato rurale) e a NCEU con il mapp.231 del Fg.25 di Albisola Superiore atto di compravendita 27/6/2003 Not. D. Manuti in Varazze rep.131505/17297, registrato a Savona il 7/7/2003 n.1050 1T, trascritto a Savona il 8/7/2003 n.8108/5663 r.part. contro Luciano Ernesto, nato ad Altavilla Irpinia (AV) il 27/3/1951;

- quanto all'appezzamento di terreno distinto a NCT con i mapp.224 mq 3410, mapp.226 (fabbricato rurale) mq 180, mapp.241 (fabbricato rurale) mq 11 con diritto alla scala di cui al mapp.238, mapp.243 (fabbricato rurale) mq 200, mapp.245 mq 3320, mapp.246 (fabbricato rurale) mq 15 ed altri beni non oggetto della presente del Fg.25 di Albisola Superiore atto di compravendita 22/12/2000 Not. D. Manuti in Varazze rep.115495/14562, trascritto a Savona il 29/12/2000 n.10326/7344 r.part. contro I.P.S. Insediamenti Produttivi Savonesi Società Consortile per Azioni con sede in Savona;
- quanto all'appezzamento di terreno distinto a NCT con i mapp.209 mq 11230, mapp.216 (fabbricato rurale) mq 17, mapp.217 (fabbricato rurale) mq 330, mapp.218 mq 3119, mapp.219 mq 5750, mapp.225 mq 2570, mapp.230 mq 4740, mapp.232 (porzione di fabbricato rurale), mapp.233 mq 4220, mapp.236 mq 2290, mapp.237 mq 2420, mapp.239 (fabbricato rurale) mq 97, mapp.240 (fabbricato rurale) mq 250, mapp.242 (fabbricato rurale) mq 77, mapp.247 mq 6820, mapp.250 (porzione di fabbricato rurale), mapp.251 mq 1940, mapp.252 (fabbricato rurale) mq 260, mapp.253 mq 11490, mapp.260 (fabbricato rurale) mq 32, mapp.262 (fabbricato rurale) mq 160 e a NCEU mapp.232/2 del Fg.25 di Albisola Superiore atto di compravendita 4/11/1997 Not. D. Manuti in Varazze rep.97705/11531, trascritto a Savona il 6/11/1997 n.8154/6289 r.part. contro Nuova Magrini Galileo con sede in Bergamo;
- quanto al mapp.238 (scala comune ai mapp.241 e mapp.242) del Fg.25 di Albisola Superiore in forza degli atti sopra precisati unitamente alle particelle n.241 (ex proprietà IPS) e n.242 (ex proprietà Nuova Magrini Galileo del Fg.25.

**Al dante causa I.P.S. Insediamenti Produttivi Savonesi Società Consortile per Azioni** l'appezzamento di terreno distinto a NCT con i mapp.224, mapp.226, mapp.241 (fabbricato rurale), mapp.243 (fabbricato rurale), mapp.245, mapp.246 (fabbricato rurale) del Fg.25 di Albisola Superiore sono pervenuti in forza di atto di trasformazione



di Società 20/7/1995 Not. F. Brundu in Savona rep.22330, trascritto a Savona il 26/7/1995 n.3934 r.part. contro I.P.S. Insedimenti Produttivi Savonesi S.p.A.

**Al dante causa I.P.S. Insedimenti Produttivi Savonesi S.p.A.** l'appezzamento di terreno distinto a NCT con i mapp.224, mapp.226, mapp.241 (fabbricato rurale), mapp.243 (fabbricato rurale), mapp.245, mapp.246 (fabbricato rurale) del Fg.25 di Albisola Superiore sono pervenuti, insieme ad altri beni, in forza di atto di compravendita 9/5/1991 Not. E. Motta in Savona rep.47220, registrato a Savona il 23/5/1991 e trascritto a Savona il 27/5/1991 n.2736 r.part. contro Giuseppe Bozzano, nato a Varazze il 30/1/1914.

**Al dante causa Luciano Ernesto**, nato ad Altavilla Irpinia (AV) il 27/3/1951 i beni, in allora distinti a NCT con i mapp.227 mq 2120, mapp.228 (fabbricato rurale) mq 17 e mapp.231 (fabbricato rurale) mq 230 del Fg.25 di Albisola Superiore sono pervenuti in forza di atto di compravendita 26/11/1985 Not. G. Romairone in Savona rep.23270, registrato a Savona il 2/12/1985 e trascritto a Savona il 5/12/1985 n.1985/6952 r.part. contro Gervasio Giuseppe, nato ad Albisola Marina il 2/5/1896, Gervasio Eugenio, nato ad Albisola Marina il 3/11/1902, Barbero Maddalena, nata a Sessame il 5/10/1914, Barbero Avanda, nata a Sessame il 20/4/1923 e Barbero Aurelia, nata a Sessame il 15/1/1920.

**Alla dante causa Nuova Magrini Galileo** con sede in Bergamo i terreni distinti a NCT con i mapp.209, mapp.216, mapp.217, mapp.218, mapp.219, mapp.225, mapp.230, mapp.232/1, mapp.233, mapp.236, mapp.237, mapp.239, mapp.240, mapp.242, mapp.247, mapp.250, mapp.251, mapp.252, mapp.253, mapp.260, mapp.262 del Fg.25 di Albisola Superiore sono pervenuti in forza di atto di compravendita 25/9/1984 Not. A. Parimbelli in Bergamo rep.45870, registrato a Bergamo il 15/10/1984 e trascritto a Savona il 1/10/1984 n.7576 r.part. contro Magrini Galileo S.p.A. in liquidazione con sede in Bergamo.

2. **Alla dante cau** [REDACTED] ene bene distinto con il mapp.386 del

Fg.25 di Albisola Superiore è pervento come al p.to 1

3. **Al dante causa Mauro Nari** il bene distinto con il mapp.409/17 che, in allora costituiva la corte giardino del mapp.409/12 del Fg.25 di Albisola Superiore, è pervenuto in forza di atto di compravendita 27/10/2009 Not.D. Manuti rep.152282, trascritto a Savona il 4/11/2009 n.11245/8049 r.part. contro Federica S.r.l.
4. **Alla dante causa Gennaro Costruzioni S.r.l.** con sede in Genova il fabbricato in corso di costruzione distinto con la particella n.390 del Fg.25 di Albisola Superiore è pervenuto in forza di scrittura privata autenticata 28/12/2007 Not. D. Manuti in Varazze rep.149168, trascritto a Savona il 7/1/2008 n.399/370 r.part. contro Erchi S.r.l. con sede in Savona.

**Alla dante causa Erchi S.r.l.** con sede in Savona il fabbricato in corso di costruzione distinto con la particella n.390 del Fg.25 di Albisola Superiore è pervenuto in forza di atto di scissione 14/12/2006 Not. D. Manuti in Varazze rep.147133/22140, registrato a Savona il 20/12/2006 e trascritto a Savona il 20/12/2006 n.15103/9569 r.part. [REDACTED]

[REDACTED] sede in Albisola Superiore sopra citato.

**Alla dante causa** [REDACTED] beni sono pervenuti come indicato al punto 1.

### Trascrizioni pregiudizievoli

**N.T. 20/3/2013** n.2503/1757 r.part. (Tribunale di Savona 14/2/2013 n.84) Sentenza dichiarativa di fallimento della Società Federica S.r.l. in liquidazione con sede in Albisola Superiore sui beni oggetto della presente.

**N.T. 1/2/2013** n.826/577 r.part. (Tribunale [REDACTED]  
[REDACTED] on sede in Genova contro Federica S.r.l. in liquidazione gravante sulla piena proprietà dei beni distinti con i mapp.384/1 (lotto 3.1) e mapp.413/51; mapp.408/4 (lotto 16.4) e mapp.413/49; mapp.396/3 (lotto 20.3), mapp.413/54 e mapp.393/1 del Fg.25 di Albisola Superiore.

**N.T. 1/2/2013** n.825/576 r.part. (Tribunale di [REDACTED]  
[REDACTED] on sede in Genova contro Federica S.r.l. in liquidazione gravante sulla piena proprietà dei beni distinti con i

mapp.384/1 (lotto 3.1) e mapp.413/51; mapp.408/4 (lotto 16.4) e mapp.413/49; mapp.396/3 (lotto 20.3), mapp.413/54 e mapp.393/1 del Fg.25 di Albisola Superiore.

**N.T. 7/9/2011** n.9189/6600 r.part. (8/8/2011 Tribunale di Savona rep.5276) Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica a favore di Rossi Annalisa, nata a Vimercate (MI) il 13/12/1979 contro la società Federica S.r.l. gravante sui beni distinti a NCEU con i mapp.407/4 (lotto 19.4) e mapp.413/125 del Fg.25 di Albisola Superiore.

**N.T. 6/5/2009** n.5210/3854 r.part. (24/4/2009 Not. D. Manuti rep.151505/25449) Costituzione di vincolo a favore del Comune di Albisola Superiore contro la società Federica s.r.l. con sede in Albisola Superiore con cui la società Federica s.r.l. vincola l'unità immobiliare distinta a NCEU con il mapp.384/1 (lotto 3.1) all'autorimessa distinta con il mapp.413/51 del Fg.25 di Albisola Superiore; l'unità immobiliare distinta a NCEU con il mapp.391/5 (da frazionare) (lotto 34.1) all'autorimessa distinta con il mapp.413/69 e sub.71 del Fg.25 di Albisola Superiore; l'unità immobiliare distinta a NCEU con il mapp.409/1 (da frazionarsi, oggi 409 sub11 sub17 e sub 20) (lotti 15.1 e lotto 15.3) alle autorimesse distinte con i mapp.413/123-124 del Fg.25 di Albisola Superiore; l'unità immobiliare distinta a NCEU con il mapp.408/4 (lotto 16.4) all'autorimessa distinta con il mapp.413/49 del Fg.25 di Albisola Superiore; l'unità immobiliare distinta a NCEU con il mapp.407/1 (lotto 19.1) all'autorimessa distinta con il mapp.413/126 del Fg.25 di Albisola Superiore; l'unità immobiliare distinta a NCEU con il mapp.407/4 (lotto 19.4) all'autorimessa distinta con il mapp.413/125 del Fg.25 di Albisola Superiore; l'unità immobiliare distinta a NCEU con il mapp.396/2 (lotto 20.2) all'autorimessa distinta con il mapp.413/127 del Fg.25 di Albisola Superiore; l'unità immobiliare distinta a NCEU con il mapp.396/3 (lotto 20.3) all'autorimessa distinta con il mapp.413/54 del Fg.25 di Albisola Superiore.

**N.T. 29/4/2009** n.4938/3658 r.part. (24/4/2009 Not. D. Manuti rep.151505/25449) Costituzione di vincolo a favore del Comune di Albisola Superiore contro la società Federica s.r.l. con sede in Albisola Superiore e ADI Società Semplice con sede in Genova con cui la società Federica s.r.l. vincola l'autorimessa distinta a NCEU con il mapp.413/40 all'unità immobiliare distinta a NCEU con il mapp.383/4 del Fg.25 in allora di proprietà della società ADI Società Semplice con sede in Genova.

**N.T. 29/4/2009** n.4937/3657 r.part. (24/4/2009 Not. D. Manuti rep.151505/25449) Costituzione di vincolo a favore del Comune di Albisola Superiore contro la società

Federica s.r.l. con sede in Albisola Superiore e Green Corner con sede in Savona con cui la società Federica s.r.l. vincola l'unità immobiliare distinta a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.407/1 (lotto 19.1) all'autorimessa distinta con il mapp.413/117 (oggi mapp.413/154 e mapp.413/155) del Fg.25 di Albisola Superiore in allora di proprietà della società Green Corner.

Si precisa che l'unità immobiliare distinta a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.407/1 in forza di atto24/4/2009 Not.D. Manuti rep.151505/25449, trascritto a Savona il 6/5/2009 n.5210/3854 r.part. sopra citato è vincolata anche al box in allora distinto a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con il mapp.413/126.

**N.T. 17/7/2009** n.7917/5778 r.part. (Atto 16/7/2009 Not. D. Manuti Varazze rep.151863/25722, registrato a Savona il 16/7/2009 n.707) Allegato A Regolamento di condominio.

**N.T. 18/7/2007** n.9074/5074 r.part. (Atto 12/7/2007 Not. D. Manuti Varazze rep.148310/23047, registrato a Savona il 16/7/2007) Allegato B Regolamento di condominio.

**N.T.8/5/2003** n.5523/3923 r.part. (9/4/2003 Segretario Generale del Comune di Albisola Superiore rep.3336/2003) Convenzione urbanistica a favore del Comune di Albisola Superiore con [REDACTED] sede in Albisola Superiore riguardante l'intero intervento rela

**N.T. 2/3/1982 n.1030 r.part.** Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL gravante sui terreni distinti con i mapp.77, mapp.81, mapp.83, mapp.84, mapp.104 e mapp.39 del Fg.25 di Albisola Superiore.

**N.T. 13/5/1981 n.2655 r.part.** Servitù di elettrodotto a favore delle Ferrovie dello Stato gravante sul terreno distinto con il mapp.81 del Fg.25 di Albisola Superiore.

### **Iscrizioni**

**N.I. 15/2/2013** n.1278/163 r.part. (16/1/2013 Agenzia delle entrate n.5/1) Ipoteca legale a favore di Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Savona contro Federica S.r.l. in liquidazione con sede in Savona importo totale € 1.361.936,24 di cui capitale € 1.221.588,21 **su tutti i beni oggetto della presente**, e precisamente, sulla piena proprietà dei beni distinti a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con i mapp.384/1

(lotto 3.1) e mapp.413/51; mapp.409/11 (lotto 15.1), mapp.409/17 e mapp.413/123; mapp.409/20 (lotto 15.3) e mapp.413/124; mapp.408/4 (lotto 16.4) e mapp.413/49; mapp.407/1 (lotto 19.1), mapp.407/6 (corpo di scala) e mapp.413/126; mapp.407/4 (lotto 19.4), mapp.407/6 (corpo di scala) e mapp.413/125; mapp.396/4 (lotto 20A), mapp.396/5 (scala), mapp.391/3 e mapp.413/72 (lotto 20A); mapp.396/2 (lotto 20.2), mapp.392/2, mapp.413/127 e mapp.396/6 (corpo di scala); mapp.396/3 (lotto 20.3), mapp.393/1, mapp.413/54 e mapp.396/6 (corpo di scala); mapp.383/8 (lotto 33A); mapp.391/3 (lotto 20A) e mapp.413/69; mapp.391/5 (lotto 34.3) e mapp.413/71; mapp.392/4 (lotto 35.3) e mapp.413/40; sulla quota di 1/3 dei beni distinti a NCEU di Albisola Superiore con i mapp.390/11-12 del Fg.25 e sulla quota di 19125/50490 dei beni distinti a NECU di Albisola Superiore con i mapp.364/3-6, mapp.373/1, mapp.378, mapp.380, mapp.394/3-4-5-7, mapp.400, mapp.401/3, mapp.403, mapp.405 e mapp.406; mapp.413/150-152-153-156-157-158-161 del Fg.25.

**N.I. 12/12/2012** n.11906/1218 r.part. (18/4/2012 Tribunale d'Aosta rep.220/2012) Ipoteca giudiziale a favore Fallimento Quality Building S.p.A con sede in Hone (AO) importo totale € 390.000,00 di cui capitale € 321.776,70 contro Green Corner S.r.l. con sede in Savona, Federica S.r.l. con sede in Albisola Superiore Erchi S.r.l. con sede in Savona gravante, per quanto concerne la società Federica S.r.l. con sede in Albisola Superiore, **su tutti i beni oggetto della presente** e, precisamente sulla piena proprietà dei beni distinti a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con i mapp.384/1 (lotto 3.1) e mapp.413/51; mapp.409/11 (lotto 15.1), mapp.409/17 e mapp.413/123; mapp.409/20 (lotto 15.3) e mapp.413/124; mapp.408/4 (lotto 16.4) e mapp.413/49; mapp.407/1 (lotto 19.1), mapp.407/6 (corpo di scala) e mapp.413/126; mapp.407/4 (lotto 19.4), mapp.407/6 (corpo di scala) e mapp.413/125; mapp.396/4 (lotto 20A), mapp.396/5 (scala), mapp.391/3 e mapp.413/72 (lotto 20A); mapp.396/2 (lotto 20.2), mapp.392/2, mapp.413/127 e mapp.396/6 (corpo di scala); mapp.396/3 (lotto 20.3), mapp.393/1, mapp.413/54 e mapp.396/6 (corpo di scala); mapp.383/8 (lotto 33A); mapp.391/3 (lotto 20A) e mapp.413/69; mapp.391/5 (lotto 34.3) e mapp.413/71; mapp.392/4 (lotto 35.3) e mapp.413/40; sulla quota di 1/3 dei beni distinti a NCEU di Albisola Superiore con i mapp.390/11-12 del Fg.25 e sulla quota di 19125/50490 dei beni distinti a NECU di Albisola Superiore con i mapp.364/3-6, mapp.373/1, mapp.378, mapp.380, mapp.394/3-4-5-7, mapp.400, mapp.401/3, mapp.403, mapp.405 e mapp.406; mapp.413/150-152-153-156-157-158-161 del Fg.25.

**N.I. 20/7/2011** n.7411/1242 r.part. (19/7/2010 Giudice di pace rep. n.1048) Ipoteca giudiziale a favore di Smaes Srl con sede in Savona contro Federica S.r.l. con sede in Albisola Superiore importo totale € 5.189,40 di cui capitale € 3.587,95 sulla piena proprietà dei beni distinti a NCEU di Albisola Superiore con i mapp.390/11 e mapp.390/12 del Fg.25.

Si precisa che la quota di proprietà della società Federica S.r.l. con sede in Albisola Superiore è 1/3 e non piena proprietà.

**N.I. 7/3/2011** n.2175/433 r.part. (2/3/2011 Not D. Manuti in Varazze rep.154433/27615) Ipoteca volontaria a favore di Banco san Giorgio S.p.A. con sede in Genova importo totale € 700.000,00 di cui capitale € 350.000,00 co [redacted] (debitore ipotecario) con sede [redacted] in Savona (terzo datore d'ipoteca), [redacted] (co datore d'ipoteca) con sede in Savona [redacted] S.r.l. (terzo datore d'ipoteca) con sede in Albisola Superiore, per quanto riguarda la [redacted] beni distinti a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con i mapp.391/5 (lotto 34.1 e 34.3), mapp.413/69 e mapp.413/71; mapp.392/4 (lotto 35.3) e mapp.413/72 e sulla quota 1/3 dei beni distinti a NCEU di Albisola Superiore con i mapp.364/3 (già aa7) e mapp.394/7 (già aa8) del Fg.25 ed altri beni non oggetto della presente di proprietà di altri soggetti. Si precisa che la quota di proprietà relativa ai beni distinti con i mapp.364/3 e mapp.394/7 è errata essendo la quota di proprietà in capo alla società Federica 19125/50490 anziché 1/3.

**N.I. 7/3/2011** n.2174/432 r.part. (2/3/2011 Not D. Manuti in Varazze rep.154432/27614, registrato a Savona il 2/3/2011 al n. 1627 serie 1T) Ipoteca volontaria a favore di Banco s [redacted] con sede in Genova importo totale € 700.000,00 di cui capitale € 350.000,00 contr [redacted] sede in Albisola Superiore (terzo datore d'ipoteca), Green Corner S.r.l. con sede in Savona (terzo datore d'ipoteca), [redacted] l. con sede in Albisola Superiore (terzo datore di [redacted] [redacted], sulla piena proprietà dei beni distinti a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con i mapp.391/5 (lotto 34.1 e 34.3), mapp.413/69 e mapp.413/71; mapp.392/4 (lotto 35.3) e mapp.413/72 e sulla quota 1/3 dei beni distinti a NCEU di Albisola Superiore con i mapp.364/3 (già aa7) e mapp.394/7 (già aa8) del Fg.25 ed altri beni non oggetto della presente di proprietà di altri soggetti. Si precisa che la quota di proprietà relativa ai beni distinti con i mapp.364/3 e

mapp.394/7 è errata essendo la quota di proprietà in capo alla società Federica 19125/50490 anziché 1/3.

**N.I. 7/3/2011** n.2173/431 r.part. (2/3/2011 Not D. Manuti in Varazze rep.154431/27613, registrato a Savona il 02/03/2011 al n. 1626, serie 1T) Ipoteca volontaria a favore di Banco san Giorgio S.p.A. con sede in Genova importo totale € 700.000,00 di cui capitale € 350.000,00 contro [redacted] sede in Albisola Superiore (terzo datore di ipoteca), [redacted] con sede in Savona (debitore ipotecario), [redacted] con sede in Savona (terzo datore di ipoteca) [redacted] con sede in Albisola Superiore (terzo datore di ipoteca) e, per quanto concerne la [redacted] sulla piena proprietà dei beni distinti a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con i mapp.391/5 (lotto 34.1 e 34.3), mapp.413/69 e mapp.413/71; mapp.392/4 (lotto 35.3) e mapp.413/72 e sulla quota 1/3 dei beni distinti a NCEU di Albisola Superiore con i mapp.364/3 (già aa7) e mapp.394/7 (già aa8) del Fg.25 ed altri beni non oggetto della presente di proprietà di altri soggetti. Si precisa che la quota di proprietà relativa ai beni distinti con i mapp.364/3 e mapp.394/7 è errata essendo la quota di proprietà in capo alla società Federica 19125/50490 anziché 1/3.

**N.I. 22/12/2009** n.13158/2212 r.part. (17/12/2009 Not D. Manuti in Varazze rep.152566/26219, registrato a Savona il 18/12/2009 al n. 4730, serie 1T) Ipoteca volontaria di secondo grado a favore di Banco San Giorgio S.p.A. con sede in Genova contro Gennaro Costruzioni S.r.l con sede in Genova importo totale € 10.000.000,00 di cui importo capitale € 5.000.000,00, contro le Società Erchi S.r.l., Federica S.r.l., Green Corner S.r.l. (datori d'ipoteca) sui beni distinti a NCEU di Albisola Superiore con i mapp.409/13 (oggi sub.15), mapp.409/5 (oggi sub.11 e sub.17) e mapp.413/123 (lotto 15.1); mapp.409/14 (oggi sub 20) (lotto 15.3) e mapp.413/124; mapp.407/4 (lotto 19.4) e mapp.413/125; mapp.396/4 (lotto 20A), mapp.391/3 e mapp.413/72; mapp.396/2 (lotto 20.2), mapp.413/127 e mapp.392/2; mapp.396/3 (lotto 20.3), mapp.413/54 e mapp.393/1; mapp.391/5 (lotto 34.1 e 34.3), mapp.413/69 e mapp.413/71; mapp.392/4 (lotto 35.3) e mapp.413/40 e boxes aa7 (mapp.364/3) ed altri beni non oggetto della presente.

**Ann.:** 9/7/2010 n.7261/950 r.part.; 28/7/2010 n.7857/1015 r.part.; 2/8/2010 n.8066/1043 r.part.; 17/9/2010 n.9820/1197 r.part.; 24/2/2011 n.1874/265 r.part.; 28/2/2011 n.1975/278 r.part.; 22/3/2011 n.2624/402 r.part.; 7/9/2011 n.9230/1112 r.part.; 7/9/2011



n.9231/1113 r.part.; 21/11/2011 n.11484/1397 r.part.; 11/10/2012 n.9848/1147 r.part. restrizione beni non oggetto della presente (mapp.409/19 area urbana).

**N.I. 1/7/2008** n.7207/1279 r.part. (27/6/2008 Not. D. Manuti rep. n. 150109/24386) Ipoteca volontaria a favore di Banco San Giorgio S.p.A. con sede a Genova contro la Società Federica S.r.l. importo totale € 2.200.000,00 di cui € 1.100.000,00 capitale iscritta sui beni distinti a NCEU del Fg.25 di Albisola Superiore con i mapp.384/1 (lotto 3.1) e mapp.413/51; mapp.409/1 (oggi sub.11 parte e sub.17) (lotto 15.1) e mapp.413/123 (già sub.112 parte); mapp.409/4 (oggi sub.20 elaborato planimetrico) (lotto 15.3) e mapp.413/124 (già sub.112 parte); mapp.408/4 (lotto 16.4) e mapp.413/49; mapp.407/1 (lotto 19.1) e mapp.413/126 (già sub.112 parte); mapp.407/4 (lotto 19.4) e mapp.413/125 (già sub.112 parte); mapp.396/4 (lotto 20A), mapp.391/3, mapp.413/72; mapp.396/2 (lotto 20.2), mapp.392/2; mapp.396/3 (lotto 20.3), mapp.393/1 e mapp.413/54; mapp.383/1 (oggi sub.8 che è oggetto della presente e sub.7 trasferito ad altro con atto 16/12/09 Not. D. Manuti rep.n. 152559, trascritto a Savona il 22/12/09 n.9282 r.p.) (lotto 33A); mapp.391/5 (lotto 34.1 e 34.3), mapp.413/69 e mapp.71; mapp.392/4 (lotto 35.3) e mapp.413/40 ed altri beni non oggetto della presente.

**Ann.:** 3/12/2008 n.12308/1837 r.part. erogazione a saldo; 27/7/2009 n.8237/1039 r.part.; 7/9/2009 n.9337/1133 r.part. svincolo sulla piena proprietà dei beni distinti con i mapp.391/3-5, mapp.392/2-4, mapp.393/1 mapp.396/2-3-4-5-6, mapp.407/4-6, mapp.408/4, mapp.413/40-49-51-54-69-71-72-123-124-125-127 sulla quota di 1/3 dei beni distinti con i mapp.390/11-12 e sulla quota di 19125/50490 dei beni distinti con i mapp.364 e quindi mapp.364/3-6, mapp.373/1, mapp.378, mapp.380, mapp.394/1 (oggi mapp.394/3-4-5), mapp.400, mapp.401 e quindi anche mapp.401/3, mapp.403, mapp.405, mapp.406, mapp.413/1 (oggi sub 161) del Fg.25 di Albisola Superiore ed altri beni non oggetto della presente; 7/9/2009 n.9338/1134 r.part. riduzione di somma (totale € 2.144.858,96 di cui € 1.072.429,48 capitale); 7/9/2009 n.9339/1135 r.part. **frazionamento in quota in 6 lotti di cui oggetto della presente è il lotto 5 (mapp.407/1 e mapp.413/126 indicato nella presente con lotto 19.4 totale € 1.224.858,96 di cui capitale € 612.429,48)**; 14/9/2009 n.1196 r.part., 25/2/2010 n.2153/280 r.part., 9/7/2010 n.7258/947 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; estinzione parziale di obbligazione avventa il 27/4/2010 n.539 su beni non oggetto della presente cancellazione ai sensi della legge Bersani bis.



**N.I.18/10/2006** n.11967/2412 r.part. (11/10/2006 Not. D. Manuti rep. n.146733/21829) Ipoteca volontaria (mutuo fondiario) a favore di Banco San Giorgio S.p.A. con sede a Genova importo totale € 2.600.000,00 di cui capitale € 1.300.000,00 contro [REDACTED] [REDACTED] parte mutuataria) con sede in Albisola Superiore e contro la [REDACTED] [REDACTED] parte intervenente) con sede in Albisola Superiore gravante sui beni distinti con i mapp.31, mapp.32, mapp.33, mapp.34, mapp.35, mapp.36, mapp.38, mapp.39, mapp.40, mapp.41, mapp.42, mapp.43, mapp.78, mapp.79, mapp.88, mapp.90, mapp.91, mapp.92, mapp.93, mapp.94, mapp.95, mapp.96, mapp.97, mapp.98, mapp.99, mapp.100, mapp.209, mapp.212, mapp.213, mapp.216, mapp.217, mapp.218, mapp.219, mapp.220, mapp.222, mapp.225, mapp.229, mapp.230, mapp.232, mapp.233, mapp.236, mapp.237, mapp.239, mapp.240, mapp.242, mapp.247, mapp.250, mapp.251, mapp.252, mapp.253, mapp.260, mapp.262, mapp.270, mapp.224, mapp.226, mapp.241, mapp.243, mapp.244, mapp.245, mapp.265, mapp.266, mapp.77, mapp.81, mapp.83, mapp.84, mapp.104, mapp.139 e a NCEU mapp. 89 e mapp.232/2 del Fg.25 di Albisola Superiore e quindi su tutti i beni oggetto della presente.

**Ann.:** 31/7/2007 n.9770/1990 r.part., 9/10/2007 n.12100/2331 r.part., 5/12/2007 n.14613/2793 r.part., 5/12/2007 n.14623/2803 r.part., 30/1/2008 n.1169/140 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 28/2/2008 n.2272/299 r.part.restrizione sul bene distinto a NCEU di Albisola Superiore con il mapp.390 e quindi anche sui mapp.390/11-12 del Fg.25; 9/4/2008 n.3920/542 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 16/7/2008 n.7778/1143 r.part. riformulazione di mutuo; 31/7/2009 n.8443/1066 r.part. riduzione somma (totale € 2.509.141,36 di cui capitale € 1.254.570,68); 31/7/2009 n. 8444/1067 r.part. svincolo sulla piena proprietà dei beni distinti con i mapp.384/1, mapp.391/3-5, mapp.392/2-4, mapp.393/1, mapp.394/1 e quindi anche sui sub.3-4-5, mapp.396/2-3-4-6, mapp.407/1-4-6, mapp.413/40-51-54-69-71-72; sulla quota di 1/3 dei dei beni distinti con i mapp.390/11-12 e sulla quota di 19125/50490 dei beni distinti con i mapp.364 e quindi anche mapp.364/3-6, mapp.373/1, mapp.378, mapp.380, mapp.400, mapp.401 e quindi anche mapp.401/3, mapp.403, mapp.405, mapp.406 e mapp.413/1 (oggi sub.161) del Fg.25 di Albisola Superiore ed altri beni non oggetto della presente; **31/7/2009 n. 8445/1068 r.part. frazionamento in 9 lotti di cui: lotto 5 (mapp.409/5 oggi sub.11 e sub.17 (lotto 15.1) e mapp.413/123 totale € 480.000,00 di cui capitale € 240.000,00), lotto 7 (mapp.409/6 oggi sub.20 (lotto 15.3) e mapp.413/124 totale € 480.000,00 di cui capitale € 240.000,00) e lotto 8**

(mapp.408/4 (lotto 16.4) e mapp.413/49 totale € 100.000,00 di cui capitale € 50.000,00); 7/8/2009 n. 8802/1108 r.part., 7/8/2009 n.8804/1109 r.part., 21/10/2009 n.10799/1305 r.part., 13/11/2009 n.11719/1436 r.part., 7/12/2010 n.12711/1592 r.part., 1/2/2011 n.1072/124 r.part. e 8/11/2012 n.10697/1382 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente.

**Gli annotamenti di cui sopra non cancellano l'ipoteca gravante sulla quota di 19125/50490 dei mapp. 413/150-152-153-156-157-158 e mapp.394/7.**

**N.I.18/10/2006** n.11966/2411 r.part. (11/10/2006 Not. D. Manuti rep. n.146732/21828) Ipoteca volontaria a favore Banco di San Giorgio con sede in Genova contro [REDACTED] S.r.l. (parte interveniente) con sede in Albisola Superiore e la Socie [REDACTED] (parte mutuataria) con sede in Savona e di € 1.1.000.000,00 di cui capitale € 550.000,00 gravante sui terreni distinti con i mapp.31, mapp.32, mapp.33, mapp.34, mapp.35, mapp.36, mapp.38, mapp.39, mapp.40, mapp.41, mapp.42, mapp.43, mapp.78, mapp.79, mapp.88, mapp.90, mapp.91, mapp.92, mapp.93, mapp.94, mapp.95, mapp.96, mapp.97, mapp.98, mapp.99, mapp.100, mapp.209, mapp.212, mapp.213, mapp.216, mapp.217, mapp.218, mapp.219, mapp.220, mapp.222, mapp.225, mapp.229, mapp.230, mapp.232, mapp.233, mapp.236, mapp.237, mapp.239, mapp.240, mapp.242, mapp.247, mapp.250, mapp.251, mapp.252, mapp.253, mapp.260, mapp.262, mapp.270, mapp.224, mapp.226, mapp.241, mapp.243, mapp.244, mapp.245, mapp.265, mapp.266, mapp.77, mapp.81, mapp.83, mapp.84, mapp.104, mapp.139 e a NCEU mapp. 89 e mapp.232/2, mapp.224, mapp.226, mapp.241, mapp.243, mapp.244, mapp.245, mapp.265, mapp.266, mapp.77, mapp.81, mapp.83, mapp.84, mapp.104 e mapp.139 del Fg.25 di Albisola Superiore e quindi su tutti i beni oggetto della presente.

**Ann.:** 31/7/2007 n.9769/1989 r.part., 9/10/2007 n.12099/2330 r.part., 5/12/2007 n.14612/2792 r.part., 5/12/2007 n.14622/2802 r.part., 30/1/2008 n.1168/139 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente, **28/2/2008 n.2271/298 r.part. restrizione del bene distinto a NCEU di Albisola Superiore con il mapp.390 del Fg.25 e quindi anche sui mapp.390/11-12;** 9/4/2008 n.3919/541 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 16/7/2008 n.7781/1146 r.part. riformulazione di mutuo; **7/9/2009 n.9340/1136 r.part. restrizione di tutti i beni in allora della società Federica** ed altri beni non oggetto della presente; 23/3/2010 n.3202/425 r.part. e 9/6/2010 n.6209/752 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente.

**Gli annotamenti di cui sopra non cancellano l'ipoteca gravante sulla quota di 19125/50490 dei mapp. 413/150-152-153-156-157-158 e mapp.394/7.**

**N.I. 18/10/2006** n.11965/2410 r.part. (11/10/2006 Not. D. Manuti rep. n.146731/21827) Ipoteca volontaria a favore Banco di San Giorgio con sede in Genova di € 2.300.000,00 di cui capitale € 1.150.000,00 contro l [REDACTED] con sede in Albisola Superiore (parte intervenente) e contro Erchi S.r.l.con sede in Savona (parte mutuataria) gravante sui beni distinti con i mapp.31, mapp.32, mapp.33, mapp.34, mapp.35, mapp.36, mapp.38, mapp.39, mapp.40, mapp.41, mapp.42, mapp.43, mapp.78, mapp.79, mapp.88, mapp.90, mapp.91, mapp.92, mapp.93, mapp.94, mapp.95, mapp.96, mapp.97, mapp.98, mapp.99, mapp.100, mapp.209, mapp.212, mapp.213, mapp.216, mapp.217, mapp.218, mapp.219, mapp.220, mapp.222, mapp.225, mapp.229, mapp.230, mapp.232, mapp.233, mapp.236, mapp.237, mapp.239, mapp.240, mapp.242, mapp.247, mapp.250, mapp.251, mapp.252, mapp.253, mapp.260, mapp.262, mapp.270, mapp.224, mapp.226, mapp.241, mapp.243, mapp.244, mapp.245, mapp.265, mapp.266, mapp.77, mapp.81, mapp.83, mapp.84, mapp.104, mapp.139 e a NCEU mapp. 89 e mapp.232/2 del Fg.25 di Albisola Superiore.

**Ann.:** 31/7/2007 n.9768/1988 r.part., 9/10/2007 n.12098/2329 r.part., 5/12/2007 n.14611/2791 r.part., 5/12/2007 n.14621/2801 r.part., 30/1/2008 n.1167/138 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente, **28/2/2008 n.2270/297 r.part. restrizione del bene distinto a NCEU di Albisola Superiore con il mapp.390 del Fg.25 e quindi anche sui mapp.390/11-12;** 9/4/2008 n.3918/540 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 16/7/2008 n.7784/1149 r.part. riformulazione di mutuo; 27/7/2009 n.8236/1038 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 29/7/2009 n.8320/1054 r.part. riduzione somma da € 2.300.000,00 a € 2.219.625,04; 29/7/2009 n.8321/1055 r.part. **restrizione su tutti i beni che in allora erano di proprietà della società Federica** ed altri beni non oggetto della presente; 29/7/2009 n.8322/1056 r.part. frazionamento in quota su beni non oggetto della presente; 11/12/2009 n.12727/1610 r.part. e 9/7/2010 n.7260/949 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 15/2/2010 estinzione parziale di obbligazione avventa il 25/11/2009 n.234 su beni non oggetto della presente cancellazione ai sensi della legge Bersani bis.

**Gli annotamenti di cui sopra non cancellano l'ipoteca gravante sulla quota di 19125/50490 dei mapp. 413/150-152-153-156-157-158 e mapp.394/7.**

**N.I. 9/2/2005** n.1324/340 r.part. (1/2/2005 Not. D. Manuti rep. n. 139708/19350) Ipoteca volontaria (di sesto grado) a favore Banco di San Giorgio con sede in Genova di € 8.000.000,00 di cui capitale € 4.000.000,00 contro [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca la [REDACTED] avante sui beni distinti a NCT con i mapp.31, mapp.32, mapp.33, mapp.34, mapp.35, mapp.36, mapp.38, mapp.39, mapp.40, mapp.41, mapp.42, mapp.43, mapp.78, mapp.79, mapp.88, mapp.90, mapp.91, mapp.92, mapp.93, mapp.94, mapp.95, mapp.96, mapp.97, mapp.98, mapp.99, mapp.100, mapp.209, mapp.212, mapp.213, mapp.216, mapp.217, mapp.218, mapp.219, mapp.220, mapp.222, mapp.225, mapp.229, mapp.230, mapp.232, mapp.233, mapp.236, mapp.237, mapp.239, mapp.240, mapp.242, mapp.247, mapp.250, mapp.251, mapp.252, mapp.253, mapp.260, mapp.262, mapp.270, mapp.224, mapp.226, mapp.241, mapp.243, mapp.244, mapp.245, mapp.265, mapp.266, mapp.77, mapp.81, mapp.83, mapp.84, mapp.104, mapp.139 e a NCEU mapp. 89 e mapp.232/2 del Fg.25 di Albisola Superiore.

**Ann.:** 4/4/2005 n.1324/500 r.part., 29/6/2005 n.7665/1117 r.part., 8/9/2005 n.11223/1768 r.part., 3/11/2005 n.13491/2239 r.part. erogazione parziale; 3/8/2006 n.9402/1599 r.part. erogazione a saldo; 31/7/2007 n.9773/1993 r.part., 9/10/2007 n.12097/2328 r.part., 5/12/2007 n.14610/2790 r.part., 5/12/2007 n.14620/2800 r.part., 30/1/2008 n.1166/137 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 28/2/2008 n.2269/296 r.part. **restrizione del bene distinto a NCEU di Albisola Superiore con il mapp.390 del Fg.25 e quindi anche sui mapp.390/11-12;** 9/4/2008 n.3917/539 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 16/7/2008 n.7780/1145 r.part. riformulazione di mutuo; 21/10/2009 n.10804/1310 r.part. riduzione di somma (totale € 7.141.402,34 di cui € 3.570.701,17 per capitale); 21/10/2009 n. 10805/1311 r.part. **restrizione su tutti i beni che in allora erano di proprietà della società Federica** ed altri beni non oggetto della presente; 21/10/2009 n. 10806/1312 r.part. frazionamento in quota (mapp.375/1, mapp.413/38-39 totale € 950.000,00 di cui € 475.000 capitale; mapp.399/2, mapp.413/29, mapp.398/12, mapp.397/1, mapp.413/30, mapp.392/1 ed altri beni totale € 4.681.402,34 di cui € 2.34701,17 capitale); 19/2/2010 n.902/232 r.part., 23/6/2010 n.6653/844 r.part., 1/2/2011 n.1071/123 r.part., 7/9/2011 n.9232/1114 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 21/10/2011 n.10673/1305 r.part. modifica condizioni mutuo ed estinzione parziale di obbligazione, comunicazione n.702 del 4/6/2010, avventa il 29/1/2010 su beni non oggetto della presente cancellazione ai sensi della legge Bersani bis.

**Gli annotamenti di cui sopra non cancellano l'ipoteca gravante sulla quota di 19125/50490 dei mapp. 413/150-152-153-156-157-158 e mapp.394/7.**

**N.I. 9/2/2005** n.1323/339 r.part. (1/2/2005 Not. D. Manuti in Varazze rep. n. 139708/19350) Ipoteca volontaria a favore Banco di San Giorgio con sede in Genova di € 9.000.000,00 di cui capitale € 4.500.000,00 contro la Sc [REDACTED] (parte intervenente) con sede in Albisola Superiore e contro [REDACTED] (parte mutuataria) con sede in Albisola Superiore gravante sui beni distinti a NCT con i mapp.31, mapp.32, mapp.33, mapp.34, mapp.35, mapp.36, mapp.38, mapp.39, mapp.40, mapp.41, mapp.42, mapp.43, mapp.78, mapp.79, mapp.88, mapp.90, mapp.91, mapp.92, mapp.93, mapp.94, mapp.95, mapp.96, mapp.97, mapp.98, mapp.99, mapp.100, mapp.209, mapp.212, mapp.213, mapp.216, mapp.217, mapp.218, mapp.219, mapp.220, mapp.222, mapp.225, mapp.229, mapp.230, mapp.232, mapp.233, mapp.236, mapp.237, mapp.239, mapp.240, mapp.242, mapp.247, mapp.250, mapp.251, mapp.252, mapp.253, mapp.260, mapp.262, mapp.270, mapp.224, mapp.226, mapp.241, mapp.243, mapp.244, mapp.245, mapp.265, mapp.266, mapp.77, mapp.81, mapp.83, mapp.84, mapp.104, mapp.139 e a NCEU mapp. 89 e mapp.232/2 del Fg.25 di Albisola Superiore e quindi su tutti i beni oggetto della presente.

**Ann.:** 4/4/2005 n.3806/499 r.part., 7/7/2005 n.8095/1146 r.part., 8/9/2005 n.11224/1769 r.part., 3/11/2005 n.13489/2237 r.part. erogazione parziale; 3/8/2006 n.9401/1598 r.part. erogazione a saldo; 31/7/2007 n.9772/1992 r.part., 9/10/2007 n.12096/2327 r.part., 5/12/2007 n.14609/2789 r.part., 5/12/2007 n.14619/2799 r.part., 30/1/2008 n.1165/136 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 28/2/2008 n.2268/295 r.part. **restrizione sul bene distinto a NCEU con il mapp.390 e quindi anche su quelli distinti con i mapp.390/11-12 del Fg.25 di Albisola Superiore;** 9/4/2008 n.3916/538 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 16/7/2008 n.7779/1144 r.part. riformulazione di mutuo; 21/10/2009 n.10800/1306 r.part. riduzione di somma (da € 9.000.000,00 a € 8.183.661,24); 21/10/2009 n. 10801/1307 r.part. restrizione dei beni distinti con i mapp.364 e quindi mapp.364/3-6, mapp.378, mapp.380, mapp.394/1 (oggi sub.3-4-5), mapp.400, mapp.401 e quindi anche mapp.401/3, mapp.403, mapp.405, mapp.406, mapp.373/1, mapp.413/1 (oggi sub.161), mapp.399/11-12, mapp.391/3, mapp.393/5-6, mapp.407/1-6, mapp.408/4, 413/40-49-123-124-126 e le unita immobiliari in corso di costruzione nel sottosuolo dei mapp.364, mapp.390, mapp.393 e mapp.394 colorate in giallo e verde nella planimetria allegato all'atto ed altri non oggetto

della presente; 21/10/2009 n. 10802/1308 r.part. frazionamento in 17 lotti di cui oggetto della presente sono: lotto 3 (mapp.407/4 e mapp.413/125 totale € 433.661,04 di cui capitale € 216.830,52); lotto 12 (mapp.384/1 e mapp.413/51 totale € 130.000,00 di cui capitale € 65.000,00); lotto 17 (mapp.392/2-4, mapp.393/1-5, mapp.396/2-3-4, mapp.413/54-69-71-72-127 e mapp.391/1 totale € 1.940.000,00 di cui capitale € 970.000,00) ed altri lotti relativi a beni non oggetto della presente; 21/10/2009 n.10803/1309 r.part, 5/11/2009 n.11343/1392 r. part., 13/11/2009 n.11720/1437 r.part., 8/1/2010 n.156/7 r.part., 14/1/2010 n.326/51 r.part., 2/2/2010 n. 1043/147 r.part., 28/7/2010 n.7850/1008 r.part., 2/8/2010 n. 8068/1045 r.part., 17/9/2010 n.9813/1190 r.part, 11/10/2011 n.10274/1234 r.part., 21/11/2011 n.11483/1396 r.part. restrizioni di beni non oggetto presente; estinzione parziale di obbligazione avventa il 27/4/2010 n.540 su beni non oggetto della presente cancellazione ai sensi della legge Bersani bis, estinzione parziale di obbligazione avventa il 12/8/2010 n.1084 su beni non oggetto della presente cancellazione ai sensi della legge Bersani bis.

**Gli annotamenti di cui sopra non cancellano l'ipoteca gravante sulla quota di 19125/50490 dei mapp. 413/150-152-153-156-157-158 e mapp.394/7.**

**N.I. 9/02/2005** ai nn.1322/338 r.part. (1/2/2005 Notaio D. Manuti in Varazze rep. n.139.706/19348) Ipoteca volontaria a favore Banco di San Giorgio con sede in Genova di € 10.000.000,00 di cui capitale € 5.000.000,00 cont. [REDACTED] con sede in Albisola Superiore, debitore non datore di ipoteca la [REDACTED] on sede in Savona gravante sui beni distinti a NCT con i mapp.31, mapp.32, mapp.33, mapp.34, mapp.35, mapp.36, mapp.38 (f.r.), mapp.39, mapp.40, mapp.41 (f.r.), mapp.42, mapp.43, mapp.78, mapp.79, mapp.88, mapp.90, mapp.91, mapp.92, mapp.93 (f.r.), mapp.94 (f.r.), mapp.95 (f.r.), mapp.96 (f.r.), mapp.97 (f.r.), mapp.98, mapp.99, mapp.100, mapp.209, mapp.212, mapp.213, mapp.216 (f.r.), mapp.217 (f.r.), mapp.218, mapp.219, mapp.220, mapp.222, mapp.225, mapp.229, mapp.230, mapp.232 (porzione di f.r.), mapp.233, mapp.236, mapp.237, mapp.239 (f.r.), mapp.240 (f.r.), mapp.242 (f.r.), mapp.247, mapp.250 (porzione di f.r.), mapp.251, mapp.252 (f.r.), mapp.253, mapp.260 (f.r.), mapp.262 (f.r.), mapp.270 e a NCEU mapp. 89 e mapp.232/2, e a NCT mapp.224, mapp.226, mapp.241 (f.r.), mapp.243 (f.r.), mapp.244, mapp.245, mapp.265, mapp.266, mapp.77, mapp.81, mapp.83, mapp.84, mapp.104 e mapp.139 del Fg.25 di Albisola Superiore.

**Ann.:** 4/4/2005 n.3805/498 r.part., 29/6/2005 n.7664/1116 r.part., 8/9/2005 n.11222/1767 r.part., 3/11/2005 n.13490/2238 r.part. erogazione parziale; 22/7/2006 n.8759/1487 r.part. erogazione a saldo; 31/7/2007 n.9771/1991 r.part., 9/10/2007 n.12095/2326 r.part., 5/12/2007 n.14608/2788 r.part., 5/12/2007 n.14618/2798 r.part., 30/1/2008 n.1164/135 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 28/2/2008 n.2267/294 r.part. **restrizione del bene distinto a NCEU di Albisola Superiore con il mapp.390 del Fig.25 e quindi anche sui mapp.390/11-12;** 9/4/2008 n.3915/537 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 16/7/2008 n.7783/1148 r.part. riformulazione di mutuo; 29/7/2009 n.8319/1053 r.part. **restrizione su tutti i beni che in allora erano di proprietà della [REDACTED] e altri beni non oggetto della presente;** 22/12/2009 n.13128/1662 r.part., 9/6/2010 n.6208/751 r.part. e 2/8/2010 n.8067/1044 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente.

**Gli annotamenti di cui sopra non cancellano l'ipoteca gravante sulla quota di 19125/50490 dei mapp. 413/150-152-153-156-157-158 e mapp.394/7.**

**N.I. 19/6/2003** n.7349/1379 r.part. (17/6/2003 Not. D. Manuti rep. n. 131322/17254) Ipoteca volontaria a favore Banco di San Giorgio con sede in Genova di € 15.000.000,00 di cui capitale € 7.896.709,00 contro la [REDACTED] erreni distinti a NCT con i mapp.31, mapp.32, mapp.33, mapp.34, mapp.35, mapp.36, mapp.38 (f.r.), mapp.39, mapp.40, mapp.41 (f.r.), mapp.42, mapp.43, mapp.78, mapp.79, mapp.88, mapp.90, mapp.91, mapp.92, mapp.93 (f.r.), mapp.94 (f.r.), mapp.95 (f.r.), mapp.96 (f.r.), mapp.97 (f.r.), mapp.98, mapp.99, mapp.100, mapp.209, mapp.212, mapp.213, mapp.216 (f.r.), mapp.217 (f.r.), mapp.218, mapp.219, mapp.220, mapp.222, mapp.225, mapp.229, mapp.230, mapp.232 (porzione di f.r.), mapp.233, mapp.236, mapp.237, mapp.239 (f.r.), mapp.240 (f.r.), mapp.242 (f.r.), mapp.247, mapp.250 (porzione di f.r.), mapp.251, mapp.252 (f.r.), mapp.253, mapp.260 (f.r.), mapp.262 (f.r.), mapp.270 e a NCEU mapp. 89 e mapp.232/2, e a NCT mapp.224, mapp.226, mapp.241 (f.r.), mapp.243 (f.r.), mapp.244, mapp.245, mapp.265, mapp.266, mapp.77, mapp.81, mapp.83, mapp.84, mapp.104 e mapp.139 del Fig.25 di Albisola Superiore e quindi su tutti i beni oggetto della presente.

**Ann.:** 26/3/2005 n.3486/370 r.part. modificazione di apertura di credito; 31/7/2007 n.9767/1987 r.part., 9/10/2007 n.12101/2332 r.part., 5/12/2007 n.14607/2787 r.part., 5/12/2007 n.14617/2797 r.part., 30/1/2008 n.1163/134 r.part. restrizione di beni non



oggetto della presente; 28/2/2008 n.2266/293 r.part. **restrizione sul bene distinto a NCEU con il mapp.390 e quindi anche sui mapp.390/11-12** del Fg.25 di Albisola Superiore; 9/4/2008 n.3914/536 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 16/7/2008 n.7782/1147 r.part. modifica di termini di durata di contratto; 31/7/2009 n.8446/1069 r.part. restrizione di beni non oggetto della presente; 30/12/2010 n.13590/1686 r.part. modifica di termini di durata di contratto.

**Gli annotamenti di cui sopra non cancellano l'ipoteca gravante sulla quota di 19125/50490 dei mapp. 413/150-152-153-156-157-158 e mapp.394/7.**

=====

## **SINTESI STIME**

**In Comune di Albisola Superiore (Sv) località Erchi,**

nel complesso residenziale composto di n.38 palazzine denominato “Borgo degli Erchi” la cui costruzione, iniziata nei primi anni 2000 è in parte ultimata e in parte ancora in corso, Borgo in oggi dotato di tutti gli impianti comuni essenziali e di impianto di climatizzazione centralizzato di teleriscaldamento/raffrescamento alimentato da unica centrale termica

**piena proprietà ( ad eccezione del solo Lotto B 13 in comproprietà) dei seguenti immobili comprensiva della proprietà pro quota delle parti comuni che a ciascuno di essi compete:**

**Lotto B1 Appartamento n.3.1 indicato col civ.16A posto al piano terra, a livello sottostrada, della palazzina n.3/civ.16** con box di pertinenza. L'alloggio si compone di corte d'ingresso con porticato, soggiorno con cucinino, disimpegno, una camera e servizio con doccia.

**Confini:** muri perimetrali su strade interne al borgo su tre lati, muro di medianza con altro alloggio.

**A NCEU:** Fg.25 mapp.384 sub 1 p.T Cat. A/2 cl.1 vani 4 Rendita € 692,05.

**Stato di conservazione:** buono, salvo alcune limitate zone ammalorate da infiltrazioni.





**Consistenza:** Sup. commerciale stimata: mq 77.

**Box di pertinenza** confinante con corsia condominiale su tre lati, box sub 52 e box sub 68.

**A NCEU** Fg.25 mapp.413/51 Cat. in corso di costruzione P.S3

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** S. lorda mq 16,65 ca.

**Stato avanzamento** autorimessa: 90%

**Conformità edilizia:** l'appartamento è conforme e agibile, per l'autorimessa occorre presentare una nuova pratica edilizia di completamento e ottenere l'agibilità ed il C.P.I.

**Stima del Lotto B1 costituito da appartamento e box di pertinenza.....€ 216.000,00**

di cui € 195.000,00 l'appartamento ed e 21.000,00 il box.

=====

**Lotto B2 Appartamento n.15.1 indicato col civ.7A posto al piano seminterrato a livello sottostrada della palazzina n.15/civ.7 prospettante il campo da golf, con giardino e box di pertinenza.** L'alloggio si compone di soggiorno d'ingresso, cucina abitabile, disimpegno, due camere, cabina armadi e doppio servizio, uno con vasca ed uno con doccia e annesso giardino con sottoscala e intercapedine ispezionabile.

**Confini:** intercapedine contro terrapieno su due lati, altro giardino mapp.409/18), strada vicinale e prop. mapp.410 del Fg.25 (Palazzina n.14).

**A NCEU** Fg.25 mapp.409 sub 11 p.T Cat. A/2 cl.1 vani 6,5 Rendita € 1.124,58 + mapp. 409/17

**Stato di conservazione:** buono.

**Consistenza.** Con riferimento al progetto approvato: Sup. commerciale stimata: mq 122

**Conformità edilizia:** non conforme ma regolarizzabile. Agibilità rilasciata per silenzio-assenso.

**Conformità catastale:** non conforme, la planimetria va aggiornata.

**Box di pertinenza** confinante con corsia condominiale, box sub 124, terrapieno e box sub 111.

**A NCEU** Fg.25 mapp.413/123 Cat.C/6 cl.3 mq 16 Rendita € 92,55 P.S2.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Dimensioni nette: m 3,00/3,22x5,00x2,52 h S. lorda mq 16,60 ca.

**Conformità edilizia:** conforme, ma l'autorimessa va ultimata come al LottoB1.

**Stima del Lotto B2 costituito da appartamento e box di pertinenza € 351.000,00**

di cui Euro 330.000,00 per l'appartamento ed Euro 21.000,00 per il box.

=====

**Lotto B3 Appartamento n.15.3 indicato col civ.7C posto al piano primo (P.T. rialzato)** della palazzina 15/civ 7 prospettante il campo da golf, con terrazzo, giardino e box di pertinenza. L'alloggio si compone di soggiorno d'ingresso con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere, servizio con doccia, annesso terrazzo con antistante giardino lato campo da golf e loggia con piccola corte-giardino lato strada interna.

**Confini:** proprietà mapp.409/10, stradina lungo golf, altro giardino (sub 19), proprietà appartamento sub 18, strada interna al borgo e scala di accesso al p.2°.

**A NCEU:** Fg.25 mapp.409 sub 20 (già sub 6) p.1 Cat. A/2 cl.1 vani 4,5 Rendita € 778,56.

La perimetrazione del giardino è da rendere conforme al progetto ed alla planimetria catastale mantenendo la diversa posizione della scala di accesso.

**Stato di conservazione:** buono, salvo localizzati lievi ammaloramenti

**Consistenza:** Sup. commerciale stimata: mq 88

**Box di pertinenza** confinante con box sub 5, terrapieno, box sub 123 e corsia condominiale.

**A NCEU:** Fg.25 mapp.413/124 Cat.C/6 cl.3 mq 16 Rendita € 92,55 P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** S. lorda mq 16,55 ca.

**Stato avanzamento** autorimessa: 90%

**Conformità edilizia:** l'appartamento è conforme e agibile, per l'autorimessa occorre presentare nuova pratica edilizia di completamento e ottenere l'agibilità ed il C.P.I.

**Stima del Lotto B3 costituito da appartamento e box di pertinenza € 268.000,00**

di cui € 247.000,00 l'appartamento ed € 21.000,00 il box.

-----

**Lotto B4 Appartamento n.16.4 indicato col civ.9D posto al piano primo (2°f.t.) della palazzina n.16/civ.9** prospettante il campo da golf, con accesso da scala indipendente a due rampe dalla strada interna del borgo, con piccolo giardino al p.T. e box di pertinenza. L'alloggio si compone di scala di accesso e terrazzo, soggiorno d'ingresso, cucina abitabile, piccolo disimpegno, due camere, servizio con doccia e annesso piccolo giardino di pertinenza posto al p.T.

**Confini:** muri perimetrali su tre lati e appartamento sub 8.

**A NCEU:** Fg.25 mapp.408 sub 4 p.1 Cat. A/2 cl.1 vani 6 Rendita € 865,07.

**Stato di conservazione:** buono, porta del servizio a terra da montare.

**Consistenza:** Sup. commerciale stimata: mq 79

**Box di pertinenza** confinante con terrapieno su due lati, corsia condominiale, box sub 50.

**A NCEU** Fg.25 mapp.413/49 Cat.C/6 cl.3 mq 16 Rendita € 92,55 P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** S. lorda mq 16,90 ca.

**Stato avanzamento** autorimessa: 90%

**Conformità edilizia:** come Lotto B1

**Stima del Lotto B4 costituito da appartamento e box di pertinenza € 245.000,00**

di cui Euro 224.000,00 l'appartamento ed Euro 21.000,00 il box.

=====

**Lotto B5 -Appartamento n.19.1 indicato col civ.11A** facente parte della palazzina n.19/civ.11 posto su quattro livelli, piano interrato, piano terra, piano 1 e sottotetto, fra loro comunicanti con scala interna., prospettante la piazzetta interna e il campo da golf, con accesso al p.1° anche da scala esterna, **con box di pertinenza.** L'alloggio si compone al p.T di ingresso, disimpegno soggiorno con elegante caminetto, cucina abitabile, servizio e vano scala; al p.1° di disimpegno d'ingresso dal vano scala, tre camere, servizio con doccia e due terrazzi di cui uno accessibile da scala esterna comune all'int.11E; al p. sottotetto di locale di sgombero con ripostiglio. L'unità è dotata di corte giardino al p.T. su tre lati, porticato e sottoscala.

**Confini:** muri perimetrali su tre lati e appartamento sub int.11B e 11E.

**A NCEU** (quanto all'alloggio, Fg.25 mapp.407 sub 1 in corso di costruzione; quanto alla scala esterna in comunione con l'int.11D, Fg.25 mapp.407 sub 6 in corso di costruzione.

**Stato di conservazione:** buono.

**Consistenza:** Sup. commerciale stimata: mq 188.

**Box doppio di pertinenza** confinante con terrapieno, box sub 137, corsia condominiale su due lati e box sub 136.

**Consistenza.** S. lorda mq 35 ca.

**A NCEU:** Fg.25 mapp.413/126 Cat. in corso di costruzione.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Stato avanzamento** autorimessa: 90%

**Conformità edilizia:** per l'appartamento quanto eseguito è conforme, manca l'agibilità.

Per il box v. Lotto B1.

**Stima del Lotto B5 costituito da appartamento e box di pertinenza € 555.000,00**

di cui € 510.000,00 per l'appartamento ed € 45.000,00 per il box.

**Lotto B6 -Appartamento n.19.4 indicato col civ.11E** facente parte della palazzina n.19/civ.11 **posto su due piani**, piano primo (2°f.t.) e sottotetto fra loro comunicanti con scala interna, prospettante la piazzetta interna e il campo da golf, con accesso da scala esterna indipendente ad una rampa, con box di pertinenza. L'alloggio si compone di scala di accesso e terrazzo, piccolo ingresso e vano scala, soggiorno con angolo cottura ed altro terrazzo, piccolo disimpegno, due camere, servizio con doccia e locale di sgombero nel sottotetto.

**Confini:** muri perimetrali su tre lati e appartamento sub 5.

**A NCEU :** Fg.25 mapp.407 sub 4 p.1 Cat. A/2 cl.1 vani 6 Rendita € 1.038,08.

**Stato di conservazione:** buono salvo alcuni localizzati ammaloramenti delle rifiniture.

**Consistenza:** Sup. commerciale stimata: mq 110

**Box di pertinenza** confinante con terrapieno su due lati, corsia condominiale, box sub 50.

**Consistenza.** S. lorda mq 23,00 ca.

**A NCEU** Fg.25 mapp.413/125 Cat.C/6 cl.3 mq 23 Rendita € 133,04 P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Stato avanzamento** autorimessa: 90%

**Conformità edilizia:** per l'appartamento quanto eseguito è conforme, manca l'agibilità.

Per il box v. Lotto B1.

**Stima del Lotto B6 costituito da appartamento e box di pertinenza € 330.000,00**

di cui € 300.000,00 per l'appartamento ed € 30.000,00 per il box.

=====

**Lotto B7 unità n. 20A indicata col civ.12A posta al p.T. della palazzina n.20/civ.12 e adibita a studio con foresteria,** dotata di doppio ingresso da porticato esclusivo prospettante la piazzetta del borgo basso, **con box e cantina indicata con l'int. C3.** L'unità si compone di ampio studio con piccolo disimpegno e due ripostigli, altro disimpegno di accesso alla foresteria, camera soggiorno/letto, disimpegno, cucinino, servizio con doccia e ampio ripostiglio.

**Confini:** muri perimetrali su tre lati, vano scala di accesso esclusivo al p.2°, Lotto n.18.

A NCEU quanto allo studio con foresteria, Fg.25 mapp.396/4 in corso di costruzione p.T.; quanto al porticato esclusivo Fg.25 mapp. 396/5 in corso di costruzione.

**Caratteristiche e stato:** l'immobile si trova allo stato rustico, privo di impianti e di alcune tramezze interne. Stima avanzamento delle opere: 40%.

**Stato avanzamento:** quanto alla palazzina: 80%; quanto alla cantina: 50%

**Consistenza:** Sup. commerciale stimata mq 172.

**Cantina int. C3** allo stato rustico posta al piano interrato sottostante la costruzione n.34 confinante con cantina C4 (Fg.25 392/1), intercapedine e cantina C2 (Fg.25 mapp.391/2).

A NCEU Fg.25 mapp.391/3 in corso di costruzione.

Consistenza : Sup. lorda mq 49x2,40/2,70 h

**Box privo di vincolo pertinenziale** confinante con terrapieno, box sub.83, corsia comune di accesso e box sub 55.

A NCEU Fg.25 mapp.413/72 Cat. C/6 cl.3 P.S3. mq 16 R.Euro 92,55

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.**Sup. lorda mq 16 ca.

**Stato avanzamento** autorimessa: 90%

**Conformità edilizia:** per l'appartamento quanto eseguito è conforme, manca l'agibilità. La cantina non è conforme e da regolarizzare. Per il box v. Lotto B1.

**Stima del Lotto B7 costituito da studio/appartamento con porticato,**

**cantina e box..... Euro 243.400,00**

di cui e 200.000,00 per lo studio/appartamento con porticato, € 22.400

per la cantina e € 21.000,00 per il box.

**Lotto B8 Appartamento n.20.2** indicato col civ.12C posto al p.1. della palazzina n.20/civ.12 avente accesso dalla corte tramite corpo scala di uso comune col Lotto 20.3, prospettante la piazzetta del borgo basso, dotato di box pertinenziale e di una cantina oggi divisa in due unità indicate con gli intt. C5 e C6. L'unità abitativa si compone di soggiorno d'ingresso, cucinetta, piccolo disimpegno, una camera, servizio con doccia e due terrazzi esclusivi uno lato corte da cui si accede all'unità ed uno lato piazzetta

**Confini.** Quanto all'appartamento: appartamento int.20/3 e muri perimetrali sui restanti lati. Quanto alla cantina: cantina C9 (Fg.25 mapp.393/1), cantina C7 (Fg.25 mapp.393/10), intercapedine e cantina C4 (Fg.25 mapp.392/1).

**A NCEU** quanto all'appartamento: Fg.25 mapp.396/2 Cat. in corso di costruzione P.1; quanto al corpo scala in comproprietà: Fg.25 mapp.396 sub 6; quanto alla cantina: Fg.25 mapp.392/2 in corso di costruzione.

**Stato di conservazione:** normale

**Stato avanzamento:** quanto alla palazzina: 80%; quanto alla cantina: 50%

**Consistenza:** Sup. commerciale stimata: mq 90,5

**Box di pertinenza** confinante con terrapieno, box sub.128, corsia comune di accesso e box sub 139.

**A NCEU** Fg.25 mapp.413/127 (già sub 91/parte) Cat. in corso di costruzione P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Sup. lorda mq 35 ca.

**Stato avanzamento** autorimessa: 90%



**Conformità edilizia:** per l'appartamento quanto eseguito è conforme, manca l'agibilità. La cantina non è conforme e da regolarizzare. Per il box v. Lotto B1.

**Stima del Lotto B8 costituito da appartamento con cantina**

**e box pertinenziale .....Euro 225.000,00**

di cui Euro 180.000,00 l'appartamento ed Euro 45.000,00 il box.

=====

**Lotto B9 Appartamento n.20.3 indicato col civ.12D posto della palazzina n.20/civ.12** avente accesso dalla corte tramite corpo scala di uso comune col Lotto 20.2, prospettante la piazzetta del borgo basso e **dotato di cantina indicata con l'int. C9 e di box pertinenziale.** L'unità abitativa si compone di soggiorno d'ingresso, cucinetta, disimpegno, una camera, servizio con doccia e due terrazzi esclusivi uno lato corte da cui si accede all'unità ed uno lato piazzetta. Occorre precisare che allo stato attuale la cantina si trova frazionata in tre parti di cui una annessa alla cantina C7 di proprietà del Fallimento Erchi Srl .

**Confini.** Quanto all'appartamento: muro perimetrale, palazzina n.20, muro perimetrale e appartamento int.20.2; quanto alla cantina: terrapieno, cantine C8, C7 e C6 e corte di accesso.

**A NCEU:** appartamento Fg.25 mapp.396/3 Cat. in corso di costruzione P.1; corpo scala in comproprietà: Fg.25 mapp.396 sub 6; cantina Fg.25 mapp.393/1.

**Stato avanzamento:** quanto alla palazzina: 80%; quanto alla cantina: 50%

Quanto alla cantina, allo stato rustico, frazionata in tre parti di cui una accorpata alla cantina C7 di proprietà Erchi Srl.

**Stato di conservazione:** normale, salvo intonaco e tinteggiatura ammalorati da infiltrazioni



**Consistenza:** Sup. commerciale stimata: mq 74

**Box di pertinenza** confinante con terrapieno su due lati, box sub.53 e corsia comune di accesso.

**A NCEU** Fg.25 mapp.413/54 Cat. in corso di costruzione P.S3.

**Stato:** privo di serranda di accesso.

**Consistenza.** Sup. lorda mq 16

**Stato avanzamento** autorimessa: 90%

**Conformità edilizia:** per l'appartamento quanto eseguito è conforme, manca l'agibilità.

La cantina non è conforme e da regolarizzare. Per il box v. Lotto B1.

**Stima del Lotto B9 costituito da appartamento con cantina**

**e box pertinenziale ..... Euro 160.000,00**

di cui Euro 140.000,00 l'appartamento ed Euro 20.000,00 il box.

=====

**Lotto B10** -Locale commerciale n.33A indicato col civ.18A in corso di costruzione comprendente un ampio locale al p.T. dellqa palazzina n.33/civ 18 con androne di accesso esclusivo ed una porzione interrata sottostrada composta da un locale deposito dotato anche di accesso indipendente dall'androne del p.T., da un magazzino e da una zona servizi con antibagno-spogliatoio, locale WC-doccia e ripostiglio, il tutto allo stato rustico privo ancora di pavimentazione e parte dei sottofondi, di parte delle tramezze interne e dei muri perimetrali di delimitazione dell'interrato e privo di tutti gli impianti e degli infissi.

**Confini:** muro perimetrale su strada interna, appartamento int.18B, intercapedine di alloggio impianti comuni e tunnel tecnologico, palazzina civ.20, vano ascensore e vano

scala di accesso ai box interrati.

**A NCEU** Fg.25 mapp.383 sub 8 Cat. in corso di costruzione

**Stima stato avanzamento** dell'unità: 40%

**Consistenza:** Sup. commerciale stimata: mq 136

**Conformità edilizia:** conforme per quanto eseguito come Lotto B7.

**Stima del Lotto B10**.....Euro **130.000,00**

**Lotto B11 -Porzione della palazzina n.34/civ.30 comprendente le unità abitative n.34.1 e 34.3 indicate rispettivamente con i civv.30A e 30C, finita al rustico** composta dall'intero p.T. costituente l'unità abitativa int.34.1 e dall'intero piano secondo con sottotetto costituente l'unità abitativa int. 34.3. Le due unità dispongono ciascuna di box pertinenziale.

L'appartamento al p.T. rialzato int.34.1 ha accesso dalla sottostante strada interna a mezzo scalinata e si compone di soggiorno d'ingresso con porticato, cucina abitabile, piccolo disimpegno, due camere di cui una con porticato, servizio e annesse corti e giardino pensile.

L'appartamento posto al p.2° ha accesso dalla strada interna a livello del p.1° a mezzo scala esterna di proprietà esclusiva e si compone di scala con terrazzino d'accesso, disimpegno con scala di comunicazione col sottotetto, altro disimpegno, soggiorno con cucinetta e terrazzo, due camere, servizio e annesso sottotetto non abitabile composto di tre locali di sgombero. Parte (50% ca.) del soggiorno è privo di solaio di copertura con intradosso del tetto a vista.

**Confini:** le due porzioni di fabbricato sono contornate da muri perimetrali sui quattro lati.



A NCEU le due unità sono indicate col solo sub 5 del mapp.391 del Fg.25 da frazionare..

**Consistenza.** int. 34.1: Sup. comm. stimata: mq 118; int.34.3: Sup. comm. stimata: mq 120

**Stato di avanzamento** della costruzione: 40%

**Box di pertinenza** dell'unità 34.1 confinante con box sub 70, terrapieno, box sub 12 e corsia comune d'accesso.

A NCEU Fg.25 mapp.413/69 Cat. in corso di costruzione p.S2.

Consistenza S.lorda mq 29 ca.

**Box di pertinenza** dell'unità 34.3 confinante con box sub 56, terrapieno, box sub 70 e corsia comune d'accesso.

A NCEU Fg.25 mapp.413/71 Cat. in corso di costruzione p.S2.

Consistenza. S.lorda mq 18

**Stato avanzamento** autorimesse: 90%

**Conformità edilizia:** per l'appartamento quanto eseguito è conforme come Lotto B7. Per i box v. Lotto B1.

**Stima del Lotto B11 costituito da n.2 appartamenti e n.2 box..... € 348.000,00**

di cui € 286.000,00 per i due alloggi, € 40.000,00 per il box sub 69 ed € 22.000,00 per il box sub71.

=====

**.Lotto B12**-Appartamento n.35.3 indicato col civ.32D comprendente l'intero piano 2° (3° f.t.) ed il sovrastante sottotetto non abitabile della palazzina in corso di costruzione



n.35/civ.32, con box ancora da vincolare. L'unità ha accesso dalla piazzetta del Borgo Alto a mezzo scala esterna a due rampe d'uso esclusivo ed è composta di soggiorno d'ingresso con scala di accesso al sottotetto (ancora da costruire) e due terrazzi, di cui uno di accesso, cucina abitabile, piccolo disimpegno, due camere, servizio e sottotetto con abbaino composto di due locali di sgombero.

**Confini:** muri perimetrali sui quattro lati.

**A NCEU:** Fg,25 mapp.392/4 in corso di costruzione p.2.

Statio avanzamento della costruzione: 40%

Consistenza. Sup. commerciale stimata: mq 116

**Box** confinante con box sub 70, terrapieno, box sub 12 e corsia comune d'accesso.

**A NCEU** Fg.25 mapp.413/40 Cat. in corso di costruzione p.S3.

Consistenza: S.lorda mq 16.

Stato: dotato di serranda.

**Stato avanzamento** autorimessa: 90%

**Regolarità urbanistica-**Occorre eliminare il vincolo di pertinenzialità che lega il box ad appartamento di proprietà di terzi (mapp.383/4) e costituire il nuovo vincolo.

**Conformità edilizia:** v.LottoB11.

**Stima del Lotto B12 costituito da appartamento e box Euro ..... 165.000,00**

di cui Euro 140.000,00 l'appartamento ed Euro 25.000,00 il box.

=====

**proprietà pro quota dei seguenti immobili:**

**Lotto B13- Quota di proprietà indivisa pari a 19125/50490 delle seguenti porzioni**



**di autorimessa interrata in corso di costruzione posta nella parte “alta” del Borgo:**

**B13.1**-Porzione di autorimessa posta in corrispondenza dell'ingresso carraio comprendente, oltre a parte della rampa e della corsia condominiale, il box distinto con l'int. "a.a.8" ancora privo di solaio di copertura della consistenza di m 3-4x5,37 con Sup. lorda di mq 20 ca.

Confini: terrapieno su due lati, proprietà mapp.393/31, 393/35, 393/32 e rampa di accesso carraio mapp.394/3.

A NCEU Fg.25 mapp.394/7 in corso di costruzione p.S1.

**B13.2**-Porzione di autorimessa comprendente, oltre a parte della corsia condominiale, n.2 box indicati con gli intt. “a.a.12” e “a.a.7” della rispettiva consistenza di m 3,05x5,43; 3,35x7,20 per una Sup. lorda complessiva di mq 43 ca..

Confini: prop. mapp. 393/33, 393/35 del Fg.25, terrapieno

A NCEU: Fg.25 mapp. 364/3 in corso di costruzione P.S1

**Avanzamento della costruzione** del Lotto: 60%.

**Conformità edilizia** del Lotto: non conforme, da regolarizzare con nuova pratica edilizia in sanatoria.

Tot.valore di stima dei beni Pos.B13.1 e B13.2 in piena proprietà: € 43.000,00.

**Tot. valore di stima della quota indivisa Lotto B13.1-2..... € 16.000,00**

=====

Savona 8 agosto 2016

il perito

ing. Giacomo Trucco



**Allegati:**

A- Regolarità edilizia del complesso

O-O/bis Schema planimetrico del Borgo

1-Estratto di mappa catastale relativo al Borgo

1/bis Estratto di mappa storico

2-Elaborato planimetrico relativo all'autorimessa “bassa”

3-Visura NCEU proprietà Federica Srl

4-Stralcio progetto box e magazzino mapp.413/sub 154 e 155

5-Progetto approvato autorimessa “alta”

6-Stato attuale autorimessa “Alta”

7-Denominazione interni dei box autorimessa alta

8-Schema suddivisione proprietà autorimessa”alta”

8.1-Elaborato planimetrico parte autorimessa “alta”

3.1-3.1.1-3.1.2 elaborato planimetrico, visura e planimetria NCEU Lotto B1

15.1-15.1.1-15.1.2-15.1.3-15.3.1-15.3.2-15.3.3 elaborato planimetrico e planimetrie Lotti B2-B3

16.1-16.4.1-16.4.2-16.4.3 elaborato planimetrico, visura e planimetrie NCEU Lotto B4

19.1-19.2-19.4.1-19.4.2 -19.4.3 elaborato planimetrico, planimetrie e stralcio progetto Lotti B5-B6

20.1-20.2-20.2.1- da 20.3 a 20.9 elaborati planimetrici, stralcio progetto palazzina e cantine, stato di fatto cantine Lotti B7-B8-B9

33.1-33.2 elaborato planimetrico e stralcio progetto Lotto B10

34.1-34.2 elaborato planimetrico e stralcio progetto Lotto B11

35.1-35.2 elaborato planimetrico e stralcio progetto Lotto B12

n.10 Foto del Borgo da 1 a 10;

n. 6 Foto Palazzina n.3 Lotto B1

n. 9 Foto Palazzina n.15 Lotti B2-B3

n. 5 Foto Palazzina n.16 Lotto B4

n.16 Foto Palazzina n.19 Lotti B5-B6

n.16 Foto Palazzina n.20 Lotti B7-B8-B9

n. 6 Foto Palazzina n.33 Lotto B10

n. 9 Foto Palazzina n.34 Lotto B11

n. 5 Foto Palazzina n.35 Lotto B12

