

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N°. 193/2008

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖

c o n t r o

❖

- e s e c u t a t i

\* \* \* \* \*

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. D. Canepa  
RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA,  
VIA ADAMELLO N° 11/10

\* \* \* \* \*

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

C.so Buenos Aires 28/4A- Genova -

Tel.010/580108

Genova 02 ottobre 2008

## INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	" 5
A	" 5
B	" 5
C	" 7
C.1- Identificazione,confini, dati catastali	" 7
C.2- descrizione del bene	" 8
C.3- stato di possesso	" 11
C.4- formalità a carico dell'acquirente	" 12
C.5- formalità non opponibili all'acquirente	" 13
C.6- regolarità edilizia,urbanistica,agibilità	" 15
D	" 16
Riepilogo	" 17

\* \* \* \* \*

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari  
dell'Agenzia del Territorio
- All.to C Rilievo stato attuale, planimetria catastale, visure catastali
- All.to D Planimetria con riferimenti fotografici - Rilievo fotografico
- All.to E Stralcio P.U.C., Toponomastica e Vincoli
- All.to F Certificato di Residenza, stato di famiglia degli esecutati
- All.to G Contratto di locazione
- All.to H Certificazione notarile

A - PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so B. Aires n°.28 int. 4/A, tel.010-580108, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal III.mo G.E. dr. D. CANEPA esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 24 luglio 2008.

L'III.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
  1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  2. una sommaria descrizione del bene;
  3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
  5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici ( Ufficio del Territorio; Ufficio Cartografico, Edilizia Privata ed Ufficio Condono edilizio del Comune di Genova; Uffici Demografici - Stato Civile del Comune di Genova).

- compiuto, in data giovedì 11 settembre 2008 alle ore 9,30 , l'accesso al bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **In risposta al punto A:**

#### **".. verifichi la completezza della documentazione....."**

E' prodotta la Certificazione Ventennale Sostitutiva, ai sensi dell'art. 567co.II C.P.C., redatta dal Notaio Michele Biagini.

#### **In risposta al punto B:**

#### **".. stima sommaria del bene.."**

Il perito sottoscritto, avendo comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori comproprietari ed al creditore procedente, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, ed avendo compiuto, in data giovedì 11 settembre 2008 alle ore 9,30, l'accesso al bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la Stima dell'immobile.

Si precisa che i proprietari erano assenti ed a tutt'oggi non si ha avuto riscontro delle raccomandate inviate; l'accesso è stato possibile poichè l'immobile è risultato occupato da terzi. (ALL.TO A- modulo raccomandate inviate).

**Criteri di Stima e Stima dell'immobile ( Cfr. ALL.TO B – Estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio )**

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico

valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie Lorda ( commerciale ) coperta. Effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita ed in considerazione dei seguenti fattori incrementativi del valore quali: 1) discreto stato di manutenzione dell'edificio e dell'appartamento; 2) zona popolare dotata di negozi e servizi in genere, di mezzi di trasporto pubblico anche collegati alla vicina fermata della metropolitana ; 3) taglio commerciale dell'appartamento; e dei seguenti valori decrementativi: 1) zona periferica; 2) difficoltà di parcheggio in zona 3) piano alto senza ascensore 4) necessità di regolarizzare la situazione edilizia e catastale;

si può ritenere congruo un valore di € 1.700,00 a metro quadrato di area della superficie lorda coperta (superficie commerciale).

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto, riferito all'attualità, viene determinato per mezzo dei seguenti conteggi:

- valore della superficie commerciale: --: mq.81,00

mq. 81,00 x €/mq. 1.700,00 = € 137.700,00 approssimato ad €138.000,00

Pertanto l'appartamento in esame, libero da locazioni, è stimato

**€ 138.000,00 ( Euro Centotrentottomila/00).**

*In considerazione dello stato di occupazione dell' immobile, affittato con contratto di locazione stipulato in data 01-07-'08, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11.07.2008, quindi successivo al pignoramento in oggetto, si ritiene comunque di stimare l'abbattimento subito dall'appartamento per tale stato di occupazione, rimandando all'III.mo Giudice la decisione sulla legittimità del contratto di locazione. Applicando*



perimetro in aderenza con civ. n°13 della stessa via, tramite muri di perimetro con via Adamello, vano scale, appartamento int. N°.9, tramite muri di perimetro con distacco. Sopra con tetto di copertura, sotto con appartamento int. n°8. (ALL.TO C- Planimetria catastale).

## **C.2. Sommario descrizione del bene**

### **C.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. ( Cfr. ALL.TO D - Rilievo Fotografico e planimetria con punti di vista fotografici)**

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in esame è sito in via Adamello civ.n° 11, in Genova - Rivarolo, quartiere periferico ad alta densità residenziale, dotato di servizi, quali Uffici postali, scuole, negozi, banche e da mezzi di trasporto pubblico tra cui, nelle vicinanze, la metropolitana; Poco distante si trova l'isola pedonale di via Jori, nel centro di Certosa. L'edificio è in struttura muraria di antica costruzione, si sviluppa su cinque piani fuori terra, con due appartamenti per piano, ad uso residenziale.

La facciata è intonacata e tinteggiata in color mattone , la decorano due marcapiani in tinta crema. Gli infissi esterni sono persiane " alla genovese" in color verdone. Il portoncino d'ingresso, a due ante di cui una semi fissa, è in alluminio color oro con diradata inferriata a protezione delle superfici vetrate; il varco d'ingresso ha le pareti rivestite in lastre di travertino. La quota della pavimentazione dell'atrio è rialzata rispetto a quella stradale e raccordata da alcuni scalini. L'edificio è dotato di citofono.

L'appartamento in oggetto è posto all' ultimo piano.



Le pareti dell'atrio, nonché quelle del vano scale fino al primo piano, sono parzialmente rivestite in lastre di travertino, le restanti pareti, comprese quelle del vano scale sono rifinite con pittura a spessore policroma, tipo granagliato fine, sui toni del beige; i soffitti sono tinteggiati con lavabile bianca. Il pavimento dell'atrio e dei pianerottoli è in piastrelline di gres di color beige chiaro, mentre le scale sono in marmo bianco tipo Carrara; il parapetto è a ringhiera a disegno semplice con corrimano rivestito in PVC.

**C.2.2 – Consistenza** (Cfr. ALL.TO C – Planimetrie: catastale e rilievo stato attuale)

L'immobile è composto da: ingresso, due camere, bagno, cucina con angolo cottura nel disimpegno, ripostiglio.

- area della superficie lorda coperta -----: mq. 81,00
- area della superficie netta di calpestio--: mq. 69,69
- altezze interne nette principali-----: mt. 3,17

**C.2.3 - Finiture** ( Cfr. ALL.TO D - Rilievo Fotografico e planimetria con punti di vista fotografici )

**I pavimenti:** sono in piastrelle di ceramica, in ingresso sono quadrate con tozzetto decorato in tinta beige chiaro, nelle camere ed in cucina sono quadrate di formato cm.33x33, tipo graniglia fine in tinta beige chiaro , nel disimpegno-angolo cottura sono di formato cm.30x20 tipo cotto.

Il bagno ha pavimento in ceramica effetto "spatolato" sui toni del beige, dim.cm.30x20.

**Pareti e soffitti:** tutte le pareti , ad eccezione di quelle rivestite in cera-

mica, ed i soffitti dell'immobile sono intonacate e tinteggiate di color bianco. Si segnala una infiltrazione pregressa nel controsoffitto del bagno probabilmente derivata dai serbatoi dell'acqua posti superiormente.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica con decoro , dim. cm.20x25, per h. cm.151.; il rivestimento del disimpegno-angolo cottura è sempre in ceramica con decoro sparso, dim. cm.20x20, per h. cm.160.

Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica uguali a quelle del pavimento, qui è inserito un ricorso con decoro floreale sparso; il rivestimento è alto cm.180. Nel ripostiglio l'angolo doccia è rivestito in piastrelle di ceramica simili a quelle del bagno.

**Porte:** la porta d'ingresso è in legno ad anta unica, blindata.

Le porte interne sono in legno tamburato con cornici decorative; la cucina e l'angolo cottura sono privi di porta ed "in vista" dall'ingresso.

**Finestre e persiane:** le finestre sono in alluminio con vetrocamera, mentre gli infissi esterni sono persiane alla genovese in tinta verdone.

La finestra del ripostiglio è di piccole dimensioni, in legno ed in pessime condizioni.

**Sanitari e rubinetterie:** sono di tipo corrente. Il locale bagno è dotato di: lavandino, tazza con cassetta esterna in ceramica e vasca; nel ripostiglio adiacente è installata una doccia.

Complessivamente le finiture dell'alloggio sono in discreto stato di manutenzione, buono lo stato di porte, finestre e persiane.

#### **C.2.4 - Esposizione e luminosità**

I vani che compongono l'immobile hanno affacci ad Ovest ed Est ,su via





niale, gravanti sul bene, che resteranno a carico all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Quota Condominiale millesimale: spese generali 96,34/000.

Le spese a preventivo per l'annualità 2008/2009 ( dall'01/01 al 31/12 ) relative all'immobile in esame, sono di € 518,00 comprensive di acqua a contatore.

Non sono state deliberate spese straordinarie.

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto C 6.1 della presente relazione.

**C.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Cfr ALL.TO H Certificazione notarile)**

Si riporta di seguito quanto espresso nella Certificazione Ventennale Sostitutiva, ai sensi dell'art. 567co.II C.P.C., agli atti ed allegata alla presente relazione, redatta dal Notaio Michele Biagini in data 22 aprile 2008; con visure effettuate in data 09 aprile 2008.

#### **C.5.1- Iscrizioni**

Sull'immobile gravano le seguenti ISCRIZIONI:

**Ipoteca volontaria** iscritta a Genova il 20-02-2004 RPN 1781 a favore \_\_\_\_\_ con sede in Genova per Euro 53.309,28= ( a garanzia di dodici vaglia cambiari di Euro 4.442,44= ciascuno );

**Ipoteca volontaria** iscritta a Genova il 23-06-2004 RPN 7039 a

favore Banca Carige spa per Euro 120.000,00= (capitale Euro  
60.000,00=);

**Ipoteca esattoriale** iscritta a Genova il 22-10-2005 RPN 12859 a  
favore Gest-Line spa con sede in Napoli per Euro 2.427,24= fatta  
avvertenza che la suddetta ipoteca è stata iscritta esclusivamente  
contro il signor [redacted] per la quota di un mezzo della  
proprietà;

**Ipoteca volontaria** iscritta a Genova il 14-02-2005 RPN 1484 a  
favore [redacted] con  
sede in Genova per Euro 50.435,00= ( a garanzia di numero  
undici vaglia cambiari di Euro 4.585,00= ciascuno );

**Ipoteca esattoriale** iscritta a Genova il 26-01-2006 RPN 711 a  
favore Gest-Line spa con sede in Napoli per Euro 1.656,02= fatta  
avvertenza che la suddetta ipoteca è stata iscritta esclusivamente  
contro la signora [redacted] per la quota di un mezzo della  
proprietà;

**Ipoteca volontaria** iscritta a Genova il 27-01-2006 RPN 775 a  
favore [redacted] con  
sede in Genova per Euro 83.650,00= ( a garanzia di diciotto  
vaglia cambiari di Euro 4.648,00= ciascuno );

**Ipoteca volontaria** iscritta a Genova il 18-04-2007 RPN 4152 a  
favore [redacted] con  
sede in Genova per Euro 121.008,00= ( a garanzia di dodici  
vaglia cambiari di Euro 10.084,00= ciascuno );

#### C.5.2- Trascrizioni

Sull'immobile risultano le seguenti TRASCRIZIONI pregiudizievoli:

**Pignoramento** trascritto a Genova il 28-03-2008 RPN 5959 a  
favore di \_\_\_\_\_ con  
sede in Genova per Euro 14.912,34=

#### **C.6- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.**

##### **C.6.1 Regolarità edilizia.**

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Visure del Settore Edilizia Privata ed Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in relazione alle risultanze catastali e progettuali. Presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova non è stato reperito il progetto poiché l'immobile è di antica costruzione, antecedente alla L.1159/42.

Lo stato attuale e la planimetria catastale non sono, tra loro, corrispondenti. Infatti è stato costruito il bagno nel vano cucina, quest'ultima attualmente mantiene l'angolo cottura e si sviluppa nel vano adiacente, originariamente destinato a camera; ciò ha comportato la demolizione parziale della tramezza di confine tra i due vani e la chiusura della porta d'ingresso alla camera che si apriva dall'ingresso.

Nell'originario servizio igienico ( latrina) è stata posta una doccia.

Tali modifiche non sono state oggetto di comunicazione presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova né di domanda di Condono edilizio; inoltre come descritto manca il conseguente aggiornamento catastale. Si segnala che il regolamento edilizio comunale vieta l'ingres-

so al bagno direttamente dalla cucina.

( Cfr. ALL.TO C – Planimetrie attuale e catastale ).

### **C.6.2 Urbanistica.**

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova , P.U.C approvato con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000 , l'immobile in oggetto ricade in zona B, sottozona BB: zona la cui funzione caratterizzante è la residenza. Le destinazioni d'uso ammesse: alberghi, residenze turistico-alberghiere connettivo urbano, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purchè compatibili sotto il profilo ambientale. Nella sottozona BB gli interventi sugli edifici esistenti sono finalizzati alla riqualificazione, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici e degli spazi liberi .

Inoltre, l'immobile ricade in ambito 53D; area TU , tessuto urbano del P.T.C.P..Nel Piano di Bacino della Provincia di Genova : Torrente Polcevera. Sull'immobile non sussistono vincoli.

( ALL. TO E - Stralcio cartografico del P.U.C., Toponomastica e Vincoli).

### **C.6.3 Decreto di abitabilità**

L'edificio , poiché storico, è privo di decreto di abitabilità.

\* \* \* \* \*

### **In risposta al punto D**

**“..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,.....”**

Valutazione non necessaria.



**RIEPILOGO**

Esecuzione Immobiliare N.	<b>PS/0193/08</b>
Promossa da	
Debitore	
Esperto	arch. Antonella De Gaetano
	C.so Buenos Aires 28/4A 16129 Genova
Descrizione immobile	<p><b>Il bene pignorato è costituito da un appartamento, sito in Provincia di Genova Comune di Genova, V. Adamello civ.n°.11 int. n°.10 , posto al 5° piano.</b></p> <p>Il locale confina procedendo da Nord in senso orario : tramite muri di perimetro in aderenza con civ. n°.13 della stessa via, tramite muri di perimetro con via Adamello, vano scale, appartamento int. N°.9, tramite muri di perimetro con distacco. Sopra con tetto di copertura, sotto con appartamento int. n°.8.</p> <p><b>L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:</b></p> <p>con i seguenti riferimenti: Comune di Genova ; sezione RIV, foglio 35 , particella 387, sub 10, zona cens. 4, cat. A/4 , classe 5 , vani 5,5 , rendita EURO 411,87. Via Adamello n 11 int. n°.10, piano quinto</p> <p><b>Si segnala la mancanza della voltura conseguente l'atto d'acquisto a rogito del Notaio Ottavio Ferrando, alla residenza di Sestri Levante,in data 02.12.1983, trascritto a Genova il 30.12.1983 al RPN. 25.061.</b></p> <p><b>Area della sup. lorda commerciale : mq.81,00,</b></p>
Stato di possesso e occupazione	<p>L'immobile è di proprietà dei sigg.:</p> <p>L'immobile è occupato con contratto di locazione stipulato in data 01.07.2008, successivo alla data di pignoramento.</p>
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	<p>- <b>Quota Condominiale millesimale:</b> spese generali 96,34/000. Le spese a preventivo per l'annualità 2008/2009 ( dall'01/01 al 31/12 ) relative all'immobile in esame, sono di € 518,00</p> <p>-<b>necessaria regolarizzazione</b> edilizia comunale e Catastale</p>
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno	<p>Sull' immobile risultano le seguenti <b>ISCRIZIONI:</b></p> <p>-Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 20-02-2004 RPN 1781 a favore con sede in Genova per Euro 53.309,28= ( a garanzia di</p>

cancellate	<p>dodici vaglia cambiari di Euro 4.442,44= ciascuno );  <b>Ipoteca volontaria</b> iscritta a Genova il 23-06-2004 RPN 7039 a favore Banca Carige spa per Euro 120.000,00= (capitale Euro 60.000,00=);  <b>Ipoteca esattoriale</b> iscritta a Genova il 22-10-2005 RPN 12859 a favore Gest-Line spa con sede in Napoli per Euro 2.427,24= fatta avvertenza che la suddetta ipoteca è stata iscritta esclusivamente contro il signor _____ per la quota di un mezzo della proprietà;  <b>Ipoteca volontaria</b> iscritta a Genova il 14-02-2005 RPN 1484 a favore _____ con sede in Genova per Euro 50.435,00= ( a garanzia di numero undici vaglia cambiari di Euro 4.585,00= ciascuno );  <b>Ipoteca esattoriale</b> iscritta a Genova il 26-01-2006 RPN 711 a favore Gest-Line spa con sede in Napoli per Euro 1.656,02= fatta avvertenza che la suddetta ipoteca è stata iscritta esclusivamente contro la signora _____ per la quota di un mezzo della proprietà;  <b>Ipoteca volontaria</b> iscritta a Genova il 27-01-2006 RPN 775 a favore _____ con sede in Genova per Euro 83.650,00= ( a garanzia di diciotto vaglia cambiari di Euro 4.648,00= ciascuno );  <b>Ipoteca volontaria</b> iscritta a Genova il 18-04-2007 RPN 4152 a favore _____ con sede in Genova per Euro 121.008,00= ( a garanzia di dodici vaglia cambiari di Euro 10.084,00= ciascuno ).  Sull' immobile risultano le seguenti <b>TRASCRIZIONI IPOTECARIE:</b>  <b>Pignoramento</b> trascritto a Genova il 28-03-2008 RPN 5959 a favore di _____ con sede in Genova per Euro 14.912,34=</p>
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Modifica interna abusiva da regolarizzare.
Valore stimato	<p><b>Valore dell' immobile stimato libero: € 138.000,00</b>  (Euro Centotrentottomila/00).</p> <p><b>Valore dell' immobile stimato occupato: € 121.440,00</b>  (Euro Centoventunomilaquattrocentoquaranta/00).</p>

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 2 ottobre 2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano

Avviso di ricevimento

Raccomandata  Pacco

Assicurata Euro \_\_\_\_\_

122386411424

Numero

Data di spedizione 03/09/2008 Dall'ufficio postale di Fraz 28265 Sez. 12

Destinatario Avv. E. PUGLIESE

Via SS. GIACOMO e FILIPPO 15/6

C.A.P. 16122 Località GENOVA



*Tea Loc* 5/09/08

Firma per esteso del ricevente  
(Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 33 D.M. 09.04.01:  
• Invii multipli a un unico destinatario  
• Sottoscrizione rifiutata

N. Raccomandata

13117114950-1



Posteitaliane

EP 0492/EP 0754 - Mod. 22 FI - MCD. 04020 (ex 61304) - SL [1] Ed. 05

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	SIG		
	DESTINATARIO		
	VIA / PIAZZA	GENOVA	N° CIV. 45
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
MITTENTE	ARCH. A. DE GAETANO		
	MITTENTE		
	VIA / PIAZZA	BUENOS AIRES	18/4A
	C.A.P.	COMUNE	PROV.

SERVIZI ACCESSORI  
RICHIESTI  
Contrassegnare la  
casella interessata

Via aerea  A.R.

Assegno € \_\_\_\_\_ (in cifre)

Fraz. 28265 Sez. 12 Operaz. 0053

Causale: R 03/09/2008 10:40

Peso gr.: 10 Tariffa € 3,40 Affr. € 3,40

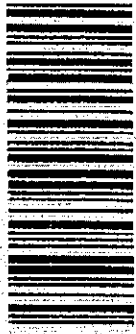
Serv. Agg.: AR

Bollo  
(accettazione manuale)

TASSE

N. Raccomandata

13117114951-2



# Posteitaliane

EP 0492EP 0791 - Mod. 22 R - MOD. 0000 (5/8/95) - SL (1) Ed. 05

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

<b>DESTINATARIO</b>		DESTINATARIO	
VIA / PIAZZA		N° CIV.	
C.A.P.		PROV.	
ARCH. A. DE GAETANO		GE	
MITTENTE		COMUNE	
C.SO BUEVOS AIRES		2814A	
VIA / PIAZZA		N° CIV.	
16123		GE	
C.A.P.		COMUNE	
GENOVA		PROV.	

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)
Fraz. 28265	Sez. 12	Operaz. 0054

Causale: R 03/09/2008 10:41  
 Peso gr.: 10 Tariffa € 3,40 Affr. € 3,40  
 Serv. Agg.: AR

TASSE

Bollo (accettazione manuale)

# Posteitaliane

Mod. 22 - R - Ccd. WB150E - Ed. 10/01/1991/1

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

<b>DESTINATARIO</b>		DESTINATARIO	
VIA / PIAZZA		N° CIV.	
C.A.P.		PROV.	
AVV. E. PUGLIESE		GE	
MITTENTE		COMUNE	
SS. GIACOMO E FILIPPO		1516	
VIA / PIAZZA		N° CIV.	
16123		GE	
C.A.P.		COMUNE	
ARCH. A. DE GAETANO		PROV.	
MITTENTE		COMUNE	
C.SO BUEVOS AIRES		2814A	
VIA / PIAZZA		N° CIV.	
16123		GE	
C.A.P.		COMUNE	
GENOVA		PROV.	

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)
Fraz. 28265	Sez. 12	Operaz. 0055

Causale: R 03/09/2008 10:42  
 Peso gr.: 19 Tariffa € 3,40 Affr. € 3,40  
 Serv. Agg.: AR

TASSE

Bollo (accettazione manuale)



agenzia del  
Territorio

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2007 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI)

Codice di zona: D49

Microzona catastale n.: 22

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2400	L	5,2	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2000	L	5,1	6,8	L
Autorimesse	NORMALE	1020	1520	L	4,5	6,7	L
Box	NORMALE	2040	2790	L	9	12,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	2090	2920	L	9,2	12,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1770	2540	L	7,8	11,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e



agenzia del  
Territorio

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

---

Risultato interrogazione: Anno 2007 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO)

Codice di zona: C21

Microzona catastale n.: 36

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2400	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2000	L	4,8	6,8	L
Autorimesse	NORMALE	1300	1900	L	5,7	8,3	L
Box	NORMALE	2160	3050	L	9,5	13,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	2230	3060	L	9,8	13,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1910	2670	L	8,4	11,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10892116

Comune Genova Rivarolo Ditta "

Via Adamello N.° 10

" Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

*m 1531*

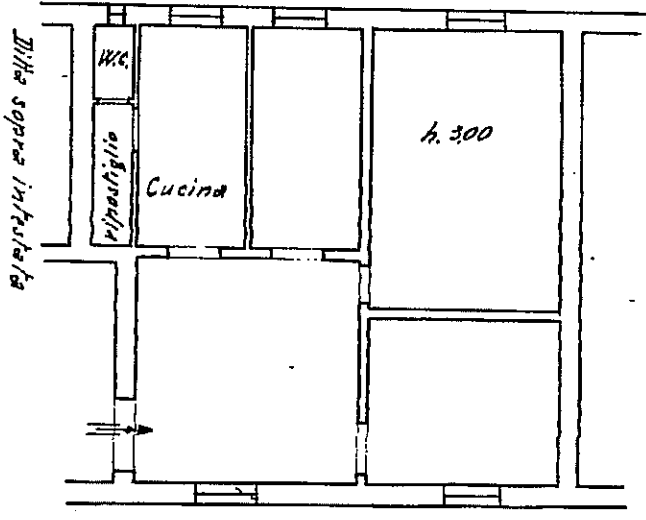
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
**GENOVA**

Taloncino di riscontro  
 DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**10892116**

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere incollato e cura del dichiarante sulla planimetria (rappresentante la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sede dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

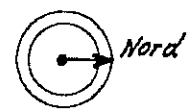
*Distacco casoggiato*



*PI'*

*Via Adamello*

**ORIENTAMENTO**



SCALA di 1: 100

Compilata da:

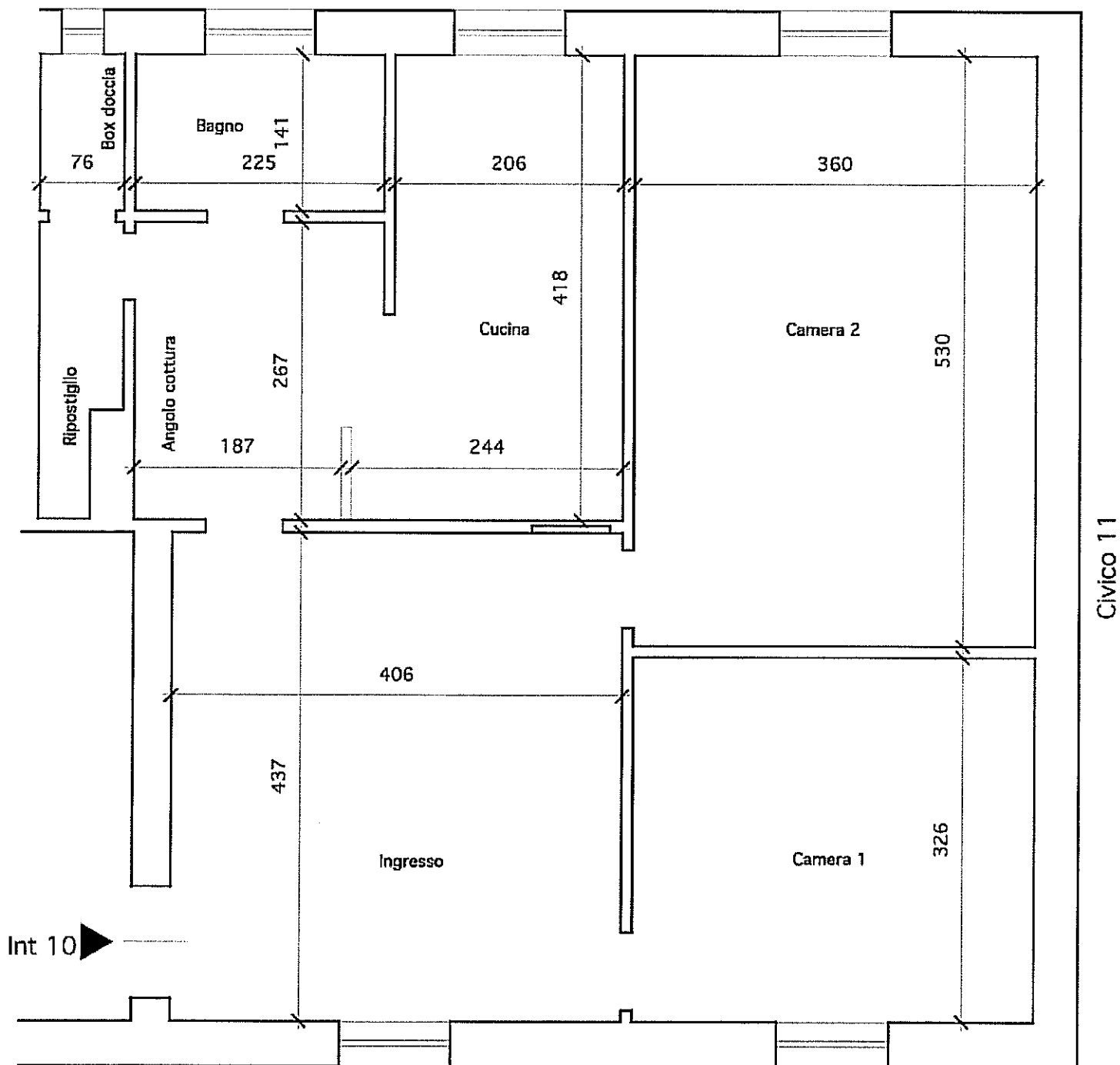
Proprietario  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de 11  
della Provincia di 11

Data 29-12-93 Firma ...

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2008 - Comune di GENOVA (D969) - Sezione di SAMPIERDARENA (R) - < Foglio: 35 Particella: 387 > - Sub: 10 VIA ADAMELLO n. 11/10 piano: 5;

Distacco



Via Adamello

Scala 1:50

Superficie calpestabile mq. 69,69

Superficie commerciale mq. 81,06



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2008

**Dati della richiesta**  
 Comune di GENOVA ( Codice: D969R)  
 Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)  
 Foglio: 35 Particella: 387

**Catasto Fabbricati**  
 Dati relativi all'immobile selezionato

**INTESTATI**

1	
2	

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	RIV	35	387	10	4		A/4	5	5,5 vani	Catastale	Euro 411,87 L. 797.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo										VIA ADAMELLO n. 11/10 piano: 5;			
Notifica										Partita	4531	Mod.58	-

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	RIV	35	387	10	4		A/4	5	5,5 vani	Catastale	L. 1.435	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo										VIA ADAMELLO n. 11/10 piano: 5;			
Notifica										Partita	4531	Mod.58	-

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	2	3	4		
Impianto meccanografico del 30/06/1987						
DATI DERIVANTI DA						

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2008

Data: 07/08/2008 - Ora: 11.55.28

Visura n.: GE0287195 Pag: 1 Fine

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GENOVA ( Codice: D969R)</b>
	<b>Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)</b>
	<b>Foglio: 35 Particella: 387</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Dati relativi all'immobile selezionato</b>
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana RIV	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		35	387	10	4		A/4	5	5,5 vani		Euro 411,87 L. 797.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA ADAMELLO n. 11/10 piano: 5;												
Notifica: -								Partita	4531	Mod.58	-	

**INTESTATI**

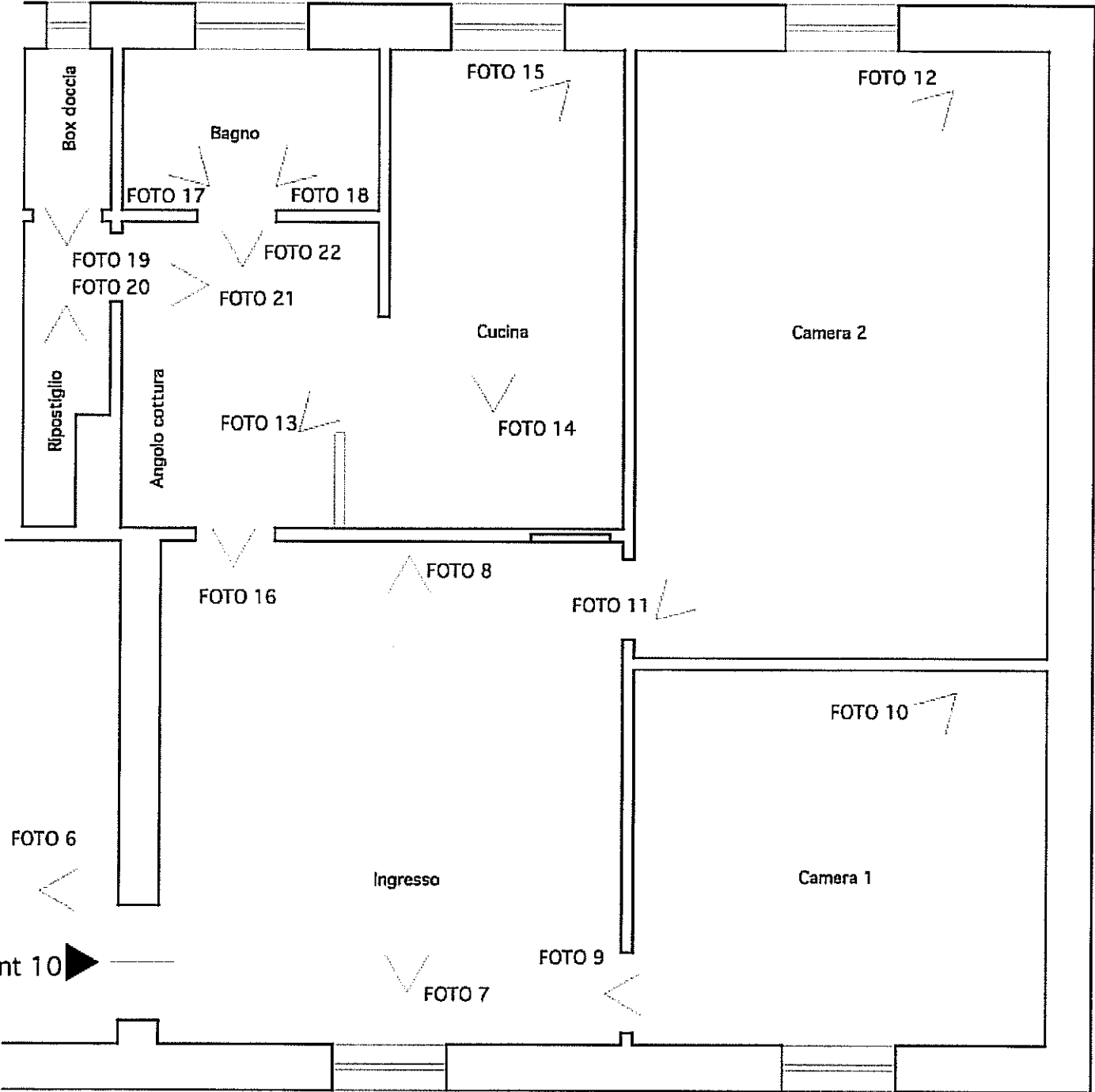
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GENOVA** Richiedente:

Punti di vista fotografici

FOTO 2

Distacco



Civico 11

FOTO 6

Int 10

FOTO 3

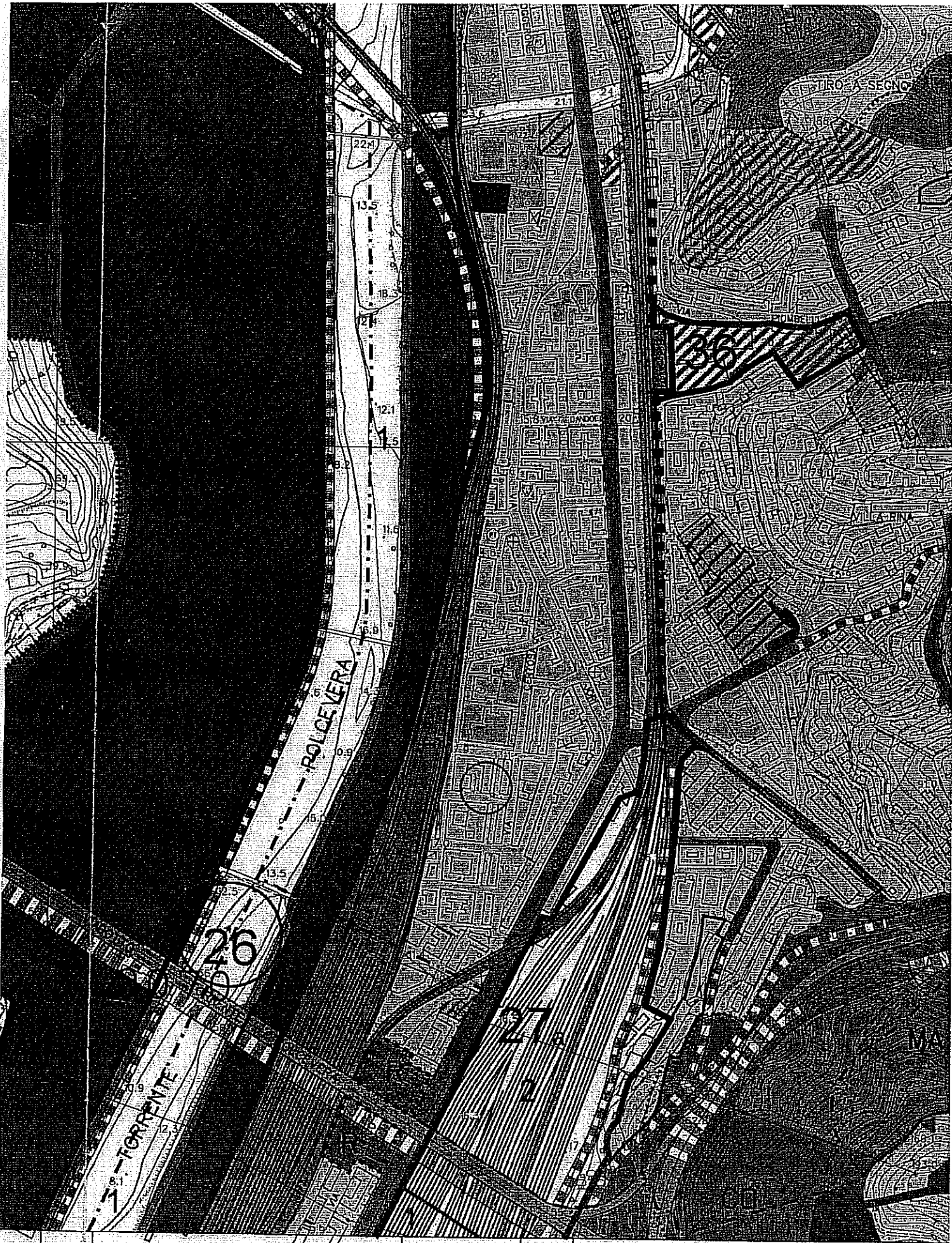
FOTO 23

FOTO 24

Via Adamello

FOTO 1

Scala 1:50

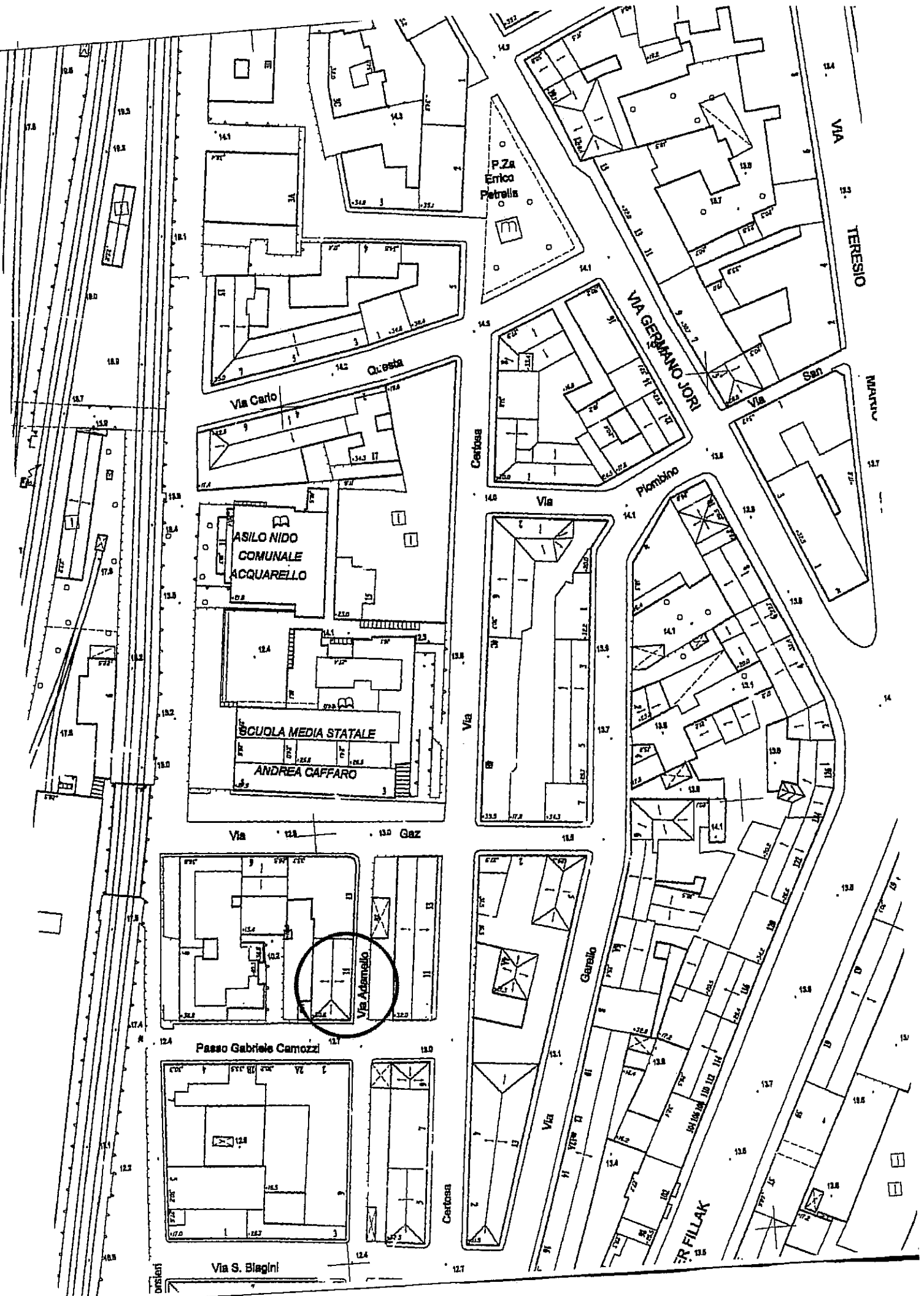


491 491 000

8°53'30"

491 500

213152 SAMPIERDARENA



P.Za  
Enrico  
Petrelli

Via Carlo

Q.osta

VIA GERMANO JORI

VIA  
S.  
TERESIO

MARINO

Cartosa

Piombino

ASILO NIDO  
COMUNALE  
ACQUARELLO

SCUOLA MEDIA STATALE  
ANDREA CAFFARO

Via  
Gaz

Via Adornello

Passo Gabriele Camozzi

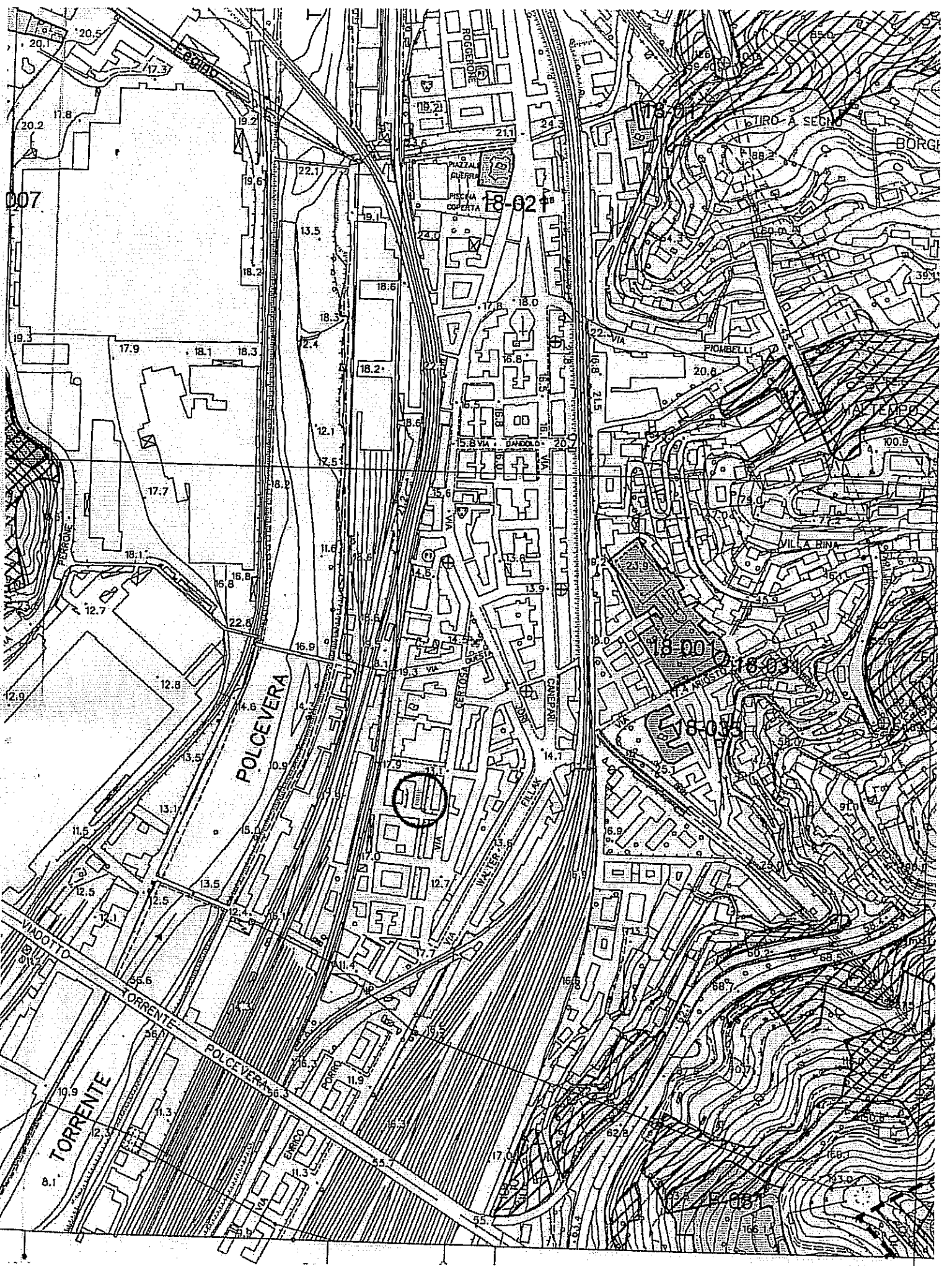
Via S. Biagini

Cartosa

Garallo

FRILLAK

Orient





# COMUNE DI GENOVA

SERVIZI CIVICI

Mod. A/B

Dalla consultazione del registro della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica abitante in :

VIA ADAMELLO N. 11 - E

NATO IL 4. 4.1936 A ( )  
ATTO N. 0165 P1 S-  
CONIUGATO CON  
IL A ( )

I.S.

NATA IL 6. 7.1936 A ( )  
ATTO N. 0319 P1 S-  
CONIUGATA CON  
IL A ( )

MOGLIE

07.08.2008

(B077B60 )

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE



B  
BISIO Milena  
(Servizi Amm.vi)

in base art. 4 Tab B  
DPR 642/78



COMUNE DI GENOVA

SERVIZIO DEMOGRAFICI

RILASCIATO IN CARTA LIBERA PER USO

(All. B - D.P.R. 26-10-1972 n. 642 o  
altre vigenti disposizioni di legge)

art. 4 Tab. B DPR. 642/72

Visti gli atti d'ufficio si certifica che:

NATA IL                    A                    (                    )  
ATTO N. 0319 F1 S-  
ABITANTE IN VIA

E' RESIDENTE A

07.08.2008

(B077860 )

DICHIARO SOTTO LA MIA RESPONSABILITA' CHE LE INFORMAZIONI CONTENUTE  
NEL PRESENTE CERTIFICATO NON HANNO SUBITO VARIAZIONI DALLA DATA  
DI RILASCIO.

FIRMA INTERESSATO \_\_\_\_\_ DATA \_\_\_\_\_  
N.B. DA FIRMARE SOLO SE IL CERTIFICATO E' PRESENTATO DOPO 180 GG.  
DALLA DATA DI RILASCIO (D.P.R. 445/2000)

p. IL SINDACO

  
EISE Milena  
Servizi Anagrafici



DOTT. MICHELE BIAGINI

NOTAIO

VIA ROMA, 7-3

EL. 010.58.12.57 - 010.54.13.73 - FAX 010.54.13.74

16121 GENOVA

TRIBUNALE DI GENOVA  
Depositato in Cancelleria

Genova  
4 LUG. 2008



CERTIFICAZIONE VENTENNARIA SOSTITUTIVA  
Ai sensi dell'articolo 567 co. II C.P.C.

Il sottoscritto dr. Michele BIAGINI notaio in Genova attesta - ai sensi dell'art. 567 comma II C.P.C. - sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al ventennio che alla data del 9 aprile 2008 l'immobile sito nel Comune di Genova (GE) Via Adamello civico -11 - UNDICI interno -10- DIECI attualmente censito nel Catasto dei Fabbricati di Genova in capo ai signori

nata a il e

nata a il alla Sezione RTV, Foglio 35, M.le 387, Sub. 10, Via Adamello n. 11/10 piano 5, Z.C. 4^, Cat. A/4, Cl. 5^, Vani 5,5, RCE 411,87.= risulta di proprietà dei signori nata a ( ) il 6

e nato a ( ) il

in forza di acquisto per atto autenticato nelle firme dal Notaio Ottavio Ferrando già alla residenza di Sestri Levante in data 2 dicembre 1983 n. 81775 del repp. trascritto a Genova il 30 dicembre 1983 al RPN. 25.061 dalla signora

nata a

Al 9 aprile 2008 gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità

\* ipoteca volontaria iscritta a Genova il 20-02-2004 RPN 1781 a favore con sede in Genova per Euro 53309,28 (a garanzia di dodici vaglia cambiari di Euro 4442,44 ciascuno);

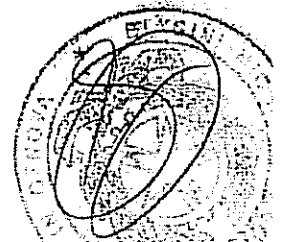
\* ipoteca volontaria iscritta a Genova il 23-06-2004 RPN 7039 a favore Banca Carige spa per Euro 120.000,00= (capitale Euro 60.000,00=);

\* ipoteca esattoriale iscritta a Genova il 22-10-2005 RPN 12859 a favore Gest-Line spa con sede in Napoli per Euro 2427,24 fatta avvertenza che la suddetta ipoteca è stata iscritta esclusivamente contro il signor per la quota di un mezzo della proprietà;

\* ipoteca volontaria iscritta a Genova il 14-02-2005 al RPN 1484 a favore di

con sede in Genova per Euro 50.435,00= (a garanzia di numero undici vaglia cambiari di Euro 4585,00 ciascuno);

\* ipoteca esattoriale iscritta a Genova il 26-01-2006 RPN 711 a favore Gest-Line spa con sede in Napoli per Euro 1656,02 fatta avvertenza che la suddetta ipoteca è stata iscritta esclusivamente contro la signora per la quota di



un mezzo della proprietà;

\* ipoteca volontaria iscritta a Genova il 27-01-2006 RPN 775 a favore di

con sede in Genova per Euro 83650,00= (a garanzia di diciotto vaglia cambiari di Euro 4648,00= ciascuno);

\* ipoteca volontaria iscritta a Genova il 18-04-2007 RPN 4152 a favore di

con sede in Genova per Euro 121.008,00= (a garanzia di dodici vaglia cambiari di Euro 10084,00 ciascuno);

\* pignoramento trascritto a Genova il 28-03-2008 RPN 5959 a favore di

con sede in Genova per Euro 14912,34=

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio dell'anno 1956, n. 22, p. II, s. A rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ in data 14 aprile

2008 risulta che i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con esclusione da qualsiasi indagine in merito allo stato civile ed al regime patrimoniale degli altri soggetti citati nella presente relazione

Genova li 22 aprile 2008.

