



**n° R.E. 730/14**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
 SEZIONE VII°  
UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

*COPIA  
 CORRISPONDENZA*

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

▼

contro

▼

creditori intervenuti

▼

▼



<b>Vers.</b>	<b>data</b>	<b>Rev. n°</b>	<b>data</b>	<b>committente</b>
1	10/10/15	0	--	Trib.civ.ge

**Lotto numero 1:**

- Appartamento sito al Piano 3 sotto strada, Genova, in Via Zara 3 int. 1, composto da ingresso, camera da letto, bagno senza finestra, disimpegno soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, rip, disimpegno di accesso al bagno, giardino esterno al piano su due lati dell'abitazione.

**1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**a) appartamento Via Zara 3/1 - Genova:

appartamento per abitazione di tipo civile (A/2), sito nel comune di Genova (GE), municipio medio levante, sito in Via Zara 3 int. 1, piano terzo sottostrada, composto da ingresso, camera da letto, bagno senza finestra, disimpegno, soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, rip, disimpegno di accesso al bagno, giardino esterno al piano su due lati dell'abitazione.

**1.1 - Dati tecnici:**a) appartamento Via zara 3/1 - Genova:

appartamento: superficie lorda commerciale: **90,50 mq**

giardino: superficie lorda commerciale: 64,00 mq circa =>64 x 10%≈ **6,4 mq.**

**Complessiva superficie commerciale: 90,5 + 6,4= 97,0 mq**

**1.2 - Calcolo Superficie virtuale commerciale:**

La superficie corrispondente al computo della superficie commerciale pari al lordo interno (compresi murature interne),

compresa la metà della muratura perimetrale, metà murature di confine con altre proprietà, non computate superfici locali aventi altezza inferiore a 1,50 m.

Terrazzi al piano computati nella misura del 30% della superficie effettiva, poggiali computati al 10%, accessori indiretti non direttamente collegati 30% (es. cantine), accessori indiretti direttamente collegati 50%.

Per sottotetti NON abitabili non direttamente collegati con l'abitazione: superficie computata al 10%

Per terrazzi "non al piano": superficie computata al 10% se fruibili come stenditoi/solarium, ecc...

Giardini: superficie computata al 10% sino al 5 volte la superficie dell'abitazione principale, quota eccedente computa al 2%.

superficie lorda commerciale:

	Sup.	Coeff.	Sup. comm.
superficie int 1	90,5	1	90,5
giardino	64	0,1	6,4

**Totale superficie commerciale abitativo: 97,00 mq**

### **1.3 - Dati catastali:**

a) appartamento Via Zara 3 int. 1 - Genova:

Comune di Genova (GE), SEZ. GEB foglio 69 part. 184 Sub. 69 - e part 185 (giardino) Cat. A/2 Classe 2 consistenza 5,5 vani rendita Euro 866,36 intestazione catastale:

#### **1.4 - Regolarità catastale:**

Dal confronto tra la planimetria e visura catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si sono riscontrate irregolarità, di seguito elencate:

##### a) appartamento Via Zara 3 int. 1 - Genova:

- creazione "muretto" basso tra cucina e soggiorno per miglior fruibilità dell'arredo.

#### **Regolarizzazione catastale dell'immobile:**

Considerata la modesta entità della difformità rilevata e le precarie condizioni del muretto, se ne consiglia la rimozione ottenendo pertanto la regolarità tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso Catasto urbano.

immobile	Oggetto	opere	Importo netto	spese
Via Zara 3/1	-	Rimozione muretto	Euro 300,00	-

#### **1.5 - Confini:**

##### a) appartamento Via Zara 3/1 - Genova - piano S3:

unità immobiliare individuata comprensiva di giardino, pertanto con confini riferibili all'insieme.

>a nord: con distacco

>a est: con distacco

>a sud: in parte con appartamento Via Zara int. 1 scala B e relativo giardino esterno, in parte muri perimetrali prospicienti su cavedio,

>a ovest: in parte con locale tecnico (centrale termica) e in parte con vano scala

### **1.6 - Verifica documentazione art. 567 c.p.c.:**

Dall'esame della documentazione presente in P.C.T. si constata la presenza dei seguenti documenti:

- certificato notarile ventennale a firma dott.sa Maria Landolfo del 15/10/2014.

Dalla lettura dei documenti si è potuto appurare la completezza degli stessi.

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:**

#### **Via Zara 3 int. 1, Genova:**

##### caratteristiche della zona:

Edificio posto in zona semi-centrale della città, ubicato nel municipio medio levante, lungo la via Zara in prossimità con l'intersezione con Corso Italia, strada litoranea a mare.

La zona è raggiungibile con mezzi privati, oltre che con mezzi pubblici (linea bus), infatti a poca distanza si trovano fermate bus, mentre la stazione del treno dista circa 2 km (stazione FFSS Brignole) , nei dintorni sono presenti qualche negozi di vario tipo ed esercizi di vicinato, sono inoltre disponibili uffici pubblici, quali ad esempio scuole, palestre civiche, uffici postali, ecc... L'assetto urbanistico attuale dell'area è il frutto di costruzioni realizzate nel periodo pre-bellico, con edifici di volume anche elevato di connotazione prevalentemente di tipo residenziale.

##### caratteristiche dell'edificio:

L'edificio sito in Via Zara 3 è composto da un unico blocco avente differenti accessi, (via Zara civv. 1 e 3 - Corso Italia 20e-20A) con planimetria con forma pressoché trapezoidale, sviluppo in altezza di 9 piani fuori terra, avente struttura portante in muratura, con strutture perimetrali di notevole spessore (50-65 cm) solai in latero cemento, copertura a terrazzo, finitura esterna dei prospetti in intonaco civile e tinteggiatura, con numerose decorazioni di tipo architettonico quali timpani finestre, marcapiani, statue, bugnati e rilevati. Scale di accesso ai piani con ballatoi con pavimento in graniglia alla "genovese" e scale in marmo, pareti ultimate con idropittura e zoccolatura in marmo, portone in metallo e vetro, con apri-porta elettrico attivabile con citofono.

Nel complesso l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione.

caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

L'appartamento oggetto di esecuzione al momento della visita si presentava in precario stato di conservazione.

Infatti sono presenti in quasi tutte le murature fenomeni di infiltrazioni probabilmente derivanti da "umidità di risalita", infatti sono riscontrabili macchie di umidità lungo tutti i perimetri nella parte quasi a pavimento delle murature, con efflorescenze, distacchi e degrado di intonaco, macchie scure. I pavimenti, specie quelli in graniglia alla genovese, sono interessati da lesioni e macchie di umidità e acqua stagnante lungo i perimetri.

Tutto l'impianto elettrico risulta da mantenere, infatti sono stati rimossi i frutti con prese ed interruttori, e molti cassette di derivazione sono stati lasciati aperti e privi di coperchi.

L'impianto termico di tipo autonomo risulta realizzato ma sono stati rimossi i radiatori da quasi tutti gli ambienti ad eccezione del locale wc con finestra in cui risulta ancora installato un singolo radiatore in alluminio, la calderina combinata (ACS+risc) prevista in armadietto metallico esterno (giardino lato distacco) è stata smontata e lasciata a vista in soggiorno, (Calderina vaillant turboblock pro VMW IT 242/4-3 M R1), alcuni terminali hanno valvole da sostituire, sono presenti infatti perdite dalle tubazioni lasciate scoperte.

I locali wc sono privi di sanitari e rubinetteria, le piastrelle del bagno senza finestra (specie quelle a pavimento) risultano deteriorate da uso. Porte di tutti gli ambienti rimosse e rimasti solo falsi telai in legno.

### **3.STATO DI POSSESSO:**

#### a) appartamento Via Zara 3/1:

L'accesso all'immobile è avvenuto grazie ad accesso forzoso coordinato e gestito dal custode giudiziario dell'immobile (SO.Ve.Mo.srl), e con forza pubblica oltre al fabbro per apertura porta, fatto che ha consentito di accedere all'appartamento.

L'immobile al momento della visita risultava quindi libero con chiavi conservate dal custode giudiziario.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Formalita', vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:**

*vincoli e inquadramento urbanistico:*

Premesso che alla data odierna il Comune di Genova ha da poco approvato lo strumento urbanistico (P.U.C.) Piano Urbanistico Comunale, si indicano le varie zonizzazioni frutto di tale previsione normativa.

Via Zara 3

P.U.C. adottato con D.C.C. n. 08/2015,

zona AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

L'edificio risulta non essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Condominio:

In seguito alla richiesta fatta all'amministrazione del condominio in data 31/07/2015 e successiva integrazione a risposta del 13/10/15 si sono ricevute le informazioni di riepilogo contabile dedicate all'unità immobiliare oggetto di procedura e copia dell'ultimo verbale di assemblea:

Amministrazione di Condominio:

Via Zara 1-3 - Amm. Geom. Avio e Sforza - Via A. Cantore 38/8

Genova Tel. 010/8986350.

>Millesimi di proprietà: 7,60 mm su 1000 mm

➤ risulta un debito verso il Condominio Via Zara 1 e 3 Importo ordinario scaduto ad oggi Euro 10.262,95= escluse spese legali di procedura esecutiva in corso,

➤ risulta un debito verso Gestione Parti Comuni "palazzo Tritone" Importo ordinario ad oggi Euro 5.704,63= escluse spese legali di procedura esecutiva in corso

➤risulta un debito verso Gestione Parti Comuni "palazzo Tritone" Importo straordinario ad oggi Euro 3.024,98= escluse spese legali di procedura esecutiva in corso

➤risulta un debito verso Gestione Parti Comuni "palazzo Tritone" Importo straordinario prospetti ad oggi Euro 8.208,00= escluse spese legali di procedura esecutiva in corso

➤ Sono stati deliberati i lavori di rifacimento dei prospetti il cui ammontare a preventivo deliberato è pari ad Euro 1.600.000= (importo per intero condominio soggetto a riparto),

➤Circa la comproprietà di tipo condominiale, nell'atto di provenienza dell'immobile (atto notaio Ferrandino Silvestro rep. 188.558 del 30/03/2010) all'art. 2 si cita:

*"si fa constare che all'appartamento compete la proporzionale comproprietà dell'andito posto all'ultimo piano sottostrada, che dà accesso al passaggio esterno che porta al mare non chè del vuoto interno del caseggiato del tratto di accesso al portone della casa civico 3 di Via Zara, terrazzo gravato da precario comunale.*

*Compete inoltre il diritto di passo attraverso il passaggio esterno al mare, mentre sono esclusi: la cantina ubicata all'ultimo piano*

sottostrada il cui proprietario ha il diritto di accesso alla stessa dalla porta che dal vuoto del caseggiato immette nella scala civico 3 di Via Zara; ,lo scomparto d terrazzo di proprietà dell'Ing. Capobianchi o aventi causa, che possono accedere allo stesso unicamente dalla scala e non dall'ascensore.

Si fa constare inoltre che il proprietario del negozio distinto con il civico 29 rosso di Via Zara, con accesso secondario dall'atrio del portico del caseggiato, ha diritto di passaggio solo attraverso detto portico.

Si fa constare infine che le unità immobiliare costituenti il caseggiato di Via Zara civico 3 non potranno essere adibiti a loghi di cura, ad attività di industria rumorose, pericolose ed in genere ad usi che possano in qualche modo pregiudicare la sicurezza, il benessere e la moralità del caseggiato”

Cause in corso:

Di seguito viene data notizia, come indicatomi dall'amministratore del condominio, Geom. Sforza, delle cause che vedono coinvolto in condominio con vari soggetti:

“Condominio Palazzo Tritone / Immobiliare 2P di Venturino & C. s.a.s. Corte di Appello di Genova [causa 2008]

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 14.10. u.s. con concessione alle parti dei termini di legge per il deposito della comparsa conclusionale (60gg) e delle note di replica (20gg).

L'Immobiliare 2P ha proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Genova Dott. La Mantia n. 2965/2008 relativa alle cosiddette "seconde infiltrazioni" perché il Giudice, anche sulla base della perizia tecnica della Geom. Cristina Cravero (che dichiarava alcune parti danneggiate essere le medesime delle prime infiltrazioni

anno 1997 già risarcite dal Condominio in via transattiva in una causa precedente) aveva riconosciuto alla stessa un risarcimento di soli € 2.336,45 a fronte di una richiesta di oltre 20.000 €.

➤ Condominio Palazzo Tritone / Immobiliare 2P di Venturino & C. s.a.s. Tribunale di Genova Dott.ssa Bellingeri [causa maggio 2012]

La causa è stata definita recentemente con sentenza; il Tribunale ha respinto integralmente le domande tutte della società 2P di Venturino e ha condannato la stessa alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio liquidate in € 4.000 oltre accessori di legge

➤ Condominio Palazzo Tritone Impresa Edile Cannata Tribunale Causa opposizione a D.I. Tribunale di Genova

Il Giudice Dott.ssa Casanova all'udienza del 19.11 sentite le parti ha deciso su istanza delle stesse di licenziare CTU affidata al geom. Borella.

Non è stata accolto l'invito di deliberare su proposte di definizione transattiva. Il legale dell'Impresa Cannata aveva fatto pervenire la proposta transattiva in base alla quale l'impresa era disponibile a definire la lite riconoscendo lo sconto del 10% e rifacendo i sei lucernari della terrazza, riducendo quindi la pretesa creditoria azionata nei confronti del Condominio a € 24.000 oltre le spese legali della sola ingiunzione. Il sig. Riso relativamente alla causa Cannata solleva il fatto che la causa verso l'Impresa Cannata è stata impiantata per resistere al D.I. emesso dalla stessa e non ha né poteva aver sostanza di causa risarcitoria. Ciononostante le perizie dell'ing. Pittamiglio versate in atti sono due e la seconda datata 2.12.2013 stima e quantifica dettagliatamente i danni alle parti comuni e box che ammontano a complessivi € 90.110, quindi ben oltre la richiesta a saldo dei lavori azionata dall'Impresa Cannata. Ad esito della licenziata CTU - se favorevole - si potrà usufruirne per avviare causa risarcitoria da parte del condominio e da parte dei condomini interessati (nel frattempo si dovrebbero poter avviare i lavori di ripristino).

Condominio Palazzo Tritone e Condominio Via Zara 1-3 / Tosonotto Tribunale

*Il nuovo Giudice Dott.ssa Canepa ha concesso un ulteriore rinvio al 17.2.2015 per verificare possibilità di definizione transattiva della vertenza. L'assemblea peraltro con delibera n.43 del 5/2014 ha già respinto ogni ipotesi di mediazione.*

*Condominio Palazzo Tritone Condominio Via Zara 1-3- / Tosonotto Giudice di Pace  
Dott. Bombara*

*La causa è stata rinviata al 19.12.2014 con termine per il deposito di memorie istruttorie al 6.12 p.v.*

*Condominio Palazzo Tritone / Capurro Fontana*

*All'udienza del 25.11.2014 la causa verrà abbandonata essendo cessata la materia del contendere per effetto dell'intervenuta delibera di approvazione del nuovo riparto spese cannata, avendo il condominio già provveduto al pagamento delle spese di lite nella misura concordata con controparte."*

*domande giudiziali:*

segnalate nel paragrafo precedente cause in corso in cui il condominio è coinvolto con i vari soggetti.

*Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

nulla sa segnalare

*Convenzioni matrimoniali:*

nulla da segnalare

*Altri pesi o limitazioni:*

nulla da segnalare.

**4.2 formalita', vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:**

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella

documentazione ipo-catastale che di seguito si riepilogano (verifica al 09/10/15):

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2010 - Registro Particolare 2026 Registro Generale 10315 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio 188559/17189 del 30/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 - Registro Particolare 751 Registro Generale 8087 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 574/2013 del 04/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GENOVA (GE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2013 - Registro Particolare 4098 Registro Generale 33591 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 2944/2013 del 22/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2014 - Registro Particolare 16466 Registro Generale 21104 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8301/2014 del 30/08/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### 5.1 Attuali Proprietari:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà del sig.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Silvestro Ferrandino in data 30/03/2010 rep. 188.558 racc.

17.188 per acquisto fatto dai sigg.ri \_\_\_\_\_ )  
precedenti proprietari.

#### 5.2 precedenti proprietari:

l'immobile in oggetto deriva dai precedenti proprietari sigg.ri \_\_\_\_\_ proprietari, derivante da acquisto con atto a rogito del Notaio Felis Francesco del 04/09/2003 rep. 108541/8410 con il quale la \_\_\_\_\_ acquistava dal sig. \_\_\_\_\_ la quota di 1/2 e in precedenza nel 03/05/1994 con atto a rogito Notaio Felis \_\_\_\_\_ rep. 40803 il sig. \_\_\_\_\_ acquistava la proprietà 1/1 da \_\_\_\_\_

#### **6. REGOLARITA' EDILIZIA:**

##### Via Zara 3/1:

Dalla ricerca presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Genova non si sono rintracciati progetti di costruzione relativi all'immobile di Via Zara 3 al cui interno si trova l'immobile oggetto di esecuzione, ciò in virtù della epoca di costruzione dell'edificio risalente a prima del 1942.

Si sono invece rintracciati progetti per "opere interne" che sono stati visionati ed estratti in copia il tutto relativo ai seguenti progetti:

- progetto num. 2120/94 del 06/12/1994,
- progetto num. 434/2010, OPERE INTERNE ESEGUITE post 17-03-85 ante 01-01-05 (art.22 comma 3 L.R. 16/08).

Dall'esame dei due predetti progetti risulta che esistono delle difformità di lieve entità di tipo "distribuzione interna" di seguito

descritte:

- creazione "muretto" basso tra cucina e soggiorno per miglior fruibilità dell'arredo.

Condono Edilizio:

Dalla ricerca effettuata invece presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova è emersa la presenza di una pratica rubricata al prot. Num. C - 13288 del 01/04/1986.

Tale pratica ha ottenuto provvedimento in sanatoria al num. 30098 del 11/01/2000 e si riferisce al mantenimento di opere riguardanti l'edificio.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

Le irregolarità descritte, (muretto basso) tenuto conto della precaria condizione in cui versa l'immobile e nello specifico il muretto in questione (realizzato con blocchetti tipo gasbeton), non essendo funzionale ad alcun argomento riconducibile ad aspetti igienico sanitari e/o norme di tipo edilizio, si ritiene possa essere conveniente procedere alla demolizione del precitato muretto, che svolgendo solo ed unicamente una funzione d'arredo non comporta oggettive e sostanziali "miglioramenti" per la vivibilità dell'immobile.

Con la rimozione del muretto si avrebbe in tal modo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ad oggi presente e le condizioni progettuali riportate nell'ultimo progetto ovvero il num. 434/2010.

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto	Spese/sanz.
Via Zara 3/1	Rimozione muretto zona	-	Euro 300,00	-

	cucina/soggiorno			
-	-	-	-	-

**Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 T.U. 380/01:**

nulla da segnalare

**Condono ai sensi art. 40 comma sesto Legge 47/85:**

nulla da segnalare

**Sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma cinque TU 380/01**

nulla da segnalare

**Dichiarazione di agibilità/abitabilità:**

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Genova, servizi online, risulta esser presente scheda relative all'immobile di via Zara 1-3 riguardante abitabilità dell'edificio, il tutto al prot. Num. 3969 del 25/11/1924.

**Attestato di Certificazione Energetica:**(NB: il R.R. 6/12 all'art. 21 esonera le procedure di esecuzione dalla redazione dell'Attestato Energetico ma in risposta al quesito formulato si allega A.P.E.)

**a) appartamento Via Zara 3/1 - Genova - piano 3S:**

L'immobile ad uso residenziale è soggetto alla Attestato di Prestazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria num. 6/2012 e succ. mod.ni. Dalla ricerca presso il proprietario non è pervenuto alcun Attestato di Certificazione Energetica che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia, Classe Energetica G.

**7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**Via Zara 3/1**

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	in muratura	ordinarie
Solai	in latero cemento	ordinarie per quanto

		visibile
copertura	piana a terrazzo	Non rilevato
scale	A 2 rampanti e ballatoi di piano	ordinarie

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile e tinteggiatura	ordinarie
portone	Vetro e metallo	ordinarie
Scale interne	pedate e alzate in marmo	ordinarie

### **Immobile Via Zara 3/1**

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Porta di accesso	Porta doppio battente tipo blindata	ordinarie
Infissi esterni (oscuranti)	persiane ALU	ordinarie
finestre	In Alluminio con doppio vetro,	ordinarie
Porte interne	Non presenti	-
Pavimenti	Graniglia	Ammalorate da infiltrazioni di acqua
Pareti	Tinteggiate	Ammalorate da infiltrazioni di acqua
Bagni	rivestimenti in ceramica, sanitari e rubinetteria non presenti	ordinarie

<b>impianti</b>		<b>condizioni</b>	<b>Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/</b>
citofonico	presente	Funzionante	Non rilevata
gas	metano	Non rilevata	Non rilevata
elettrico	Presente con tensione 220 V	Funzionante con numerosi punti luce rimossi (staccati frutti+placche)	Non rilevata

fognatura	Non rilevabile	Funzionante per quanto rilevabile	-
idrico	presente	Non rilevata	Non rilevata
telefonico	Non rilevato,	-	Non rilevata
termico	Di tipo autonomo con radiatori a parete e caldaia a metano in esterno	Calderina smontata presente in soggiorno, radiatori non presenti ad eccezione del radiatore presente in bagno, numerose tracce di perdite da tubazioni (soggiorno)	-
Acqua calda sanitaria	Autonomo combinato con riscaldamento	Idem riscaldamento	Non rilevata
Anti intrusione	-	-	-
Energie alternative	Non presente	-	-
condizionamento	-	-	-

#### **8. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO:**

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto analizzando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali.
- Osservatorio immobiliare FIAIP,
- ricerca presso Agenzie immobiliari,
- valutazione di annunci su siti internet.

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi

caratterizzanti ovvero: lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili.

Via Zara 3/1

Superficie commerciale appartamento+giardino: 97,00 mq  
considerate le condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene opportuno applicare i valori OMI corrispondenti alle abitazione di tipo economico, per cui:

Valore OMI 2 sem. 2014

abitazioni di tipo economico stato conservativo "normale"

- > valori di mercato (€/mq) : min. 2050 max 2950
- > valore applicabile: Euro 2700 al mq

Valore di stima sommaria:

appartamento int. 1:

$2700,00 \text{ €/mq} \times 97 \text{ mq} = \text{€ } 261.900$  arrotondato a € 262.000

(duecentosessantaduemila/00).

**9. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO:**

non esistono lotti da separare, quota unica intestata a Fiore Alessandro.

**10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.:**



grafico oltre a reperire informazioni utili alla risposta compiuta dei quesiti posti per la redazione della perizia, Si sono effettuate le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale per ogni immobile,
- Comune di Genova: ricerca di certificato di agibilità/abitabilità, per ogni immobile reperito
- Comune di Genova: stralci della cartografia relativa alla P.U.C., alla Toponomastica, al regime vincolistico, al P.T.C.P. Per ogni immobile,
- Amministrazione di condominio per ogni immobile, verifica situazione pagamenti, rendiconto, preventivo, ecc...
- richiesta e ritiro atti di provenienza per ogni immobile.

**CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 10/10/2015

In fede

( Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

**ALLEGATO 1**

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica Via Zara 3-1

**ALLEGATO 2**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2 planimetria catastale Via Zara 3-1
- A2 visura catastale Via Zara 3-1

**ALLEGATO 3**

FOTOGRAFIE

- A3 allegato fotografico Via Zara 3-1

**ALLEGATO 4**

PLANIMETRIE STATO DI FATTO EDIFICI

- A4 planimetria Via Zara 3-1

**ALLEGATO 5**

TITOLI DI PROVENIENZA

- A5 atto provenienza Via Zara 3-1

**ALLEGATO 6**

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- A6 APE Via Zara 3-1

**ALLEGATO 7**

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A7 Geopoi Via Zara 3-1 residenziale,

**ALLEGATO 8**

DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A8 verbale ass. cond. Via Zara 1-3 del 24 e 27 nov. 2014

**ALLEGATO 9**

PROGETTI

- A9 progetto 434-10 Via Zara 3-1,
- A9 progetto 2120-94 Via Zara 3-1,
- A9 condono c-13288-86 Via Zara 3,

**ALLEGATO 10**

SCHEDE ABITABILITA'

- A10 scheda decreto abitabilità

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis L.**

**80/2005**

Un originale del presente fascicolo completo di allegati viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova ed in forma digitale (P.C.T.), unitamente all'istanza di liquidazione; oltre che il fascicolo contenente le certificazioni ipo-catastali e la documentazione ritirata il giorno del giuramento. Io sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria o PEC ai ciascuno dei debitori, creditori precedenti e intervenuti.

( Geometra Natale Mazzei)

