
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- G.E. Ill.mo Dott. D.Bianchi

Nel giudizio di esecuzione promosso da:

- **COND. C.SO MARTINETTI, CIV.N. 36** Avv.A.Scaramella

contro

- Debitore Esecutato

0) PREMESSE

La sottoscritta dott.ing.Marina Cabigliera, libera professionista, con studio in Genova alla Via L.Lanfranchi 5/4 sc.dx.- tel. 010 - 594095, iscritta all'Ordine degli Ingegneri al n°5652A, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, veniva nominata dall'Ill.mo G.I. dott.

D.Bianchi C.T.d'U. nella causa indicata in epigrafe.

Il quesito posto era il seguente:

- "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 determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazio**

ne ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo delle O.P.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di urbanizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto, facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dello immobile in lotti autonomi:

- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.....ecc;**
- 2. una sommaria descrizione del bene;**
- 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;**
- 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;**
- 5. 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il**

relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi, autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello od uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie**
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

7. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene anche dal punto di vista delle mappe catastali, nonché la esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso la verifica, ai fini dell'istan-

za di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio, 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del titolo in sanatoria.

8. rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'APE

- d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia 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 sola valutazione della quota indivisa.

0) RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In data 01 Giugno 2016 alle ore 12,00 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva gg. 103 per il deposito della relazione ex art. 569 c.p.c.

In data 23 Giugno 2016 la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali e, quindi, previa comunicazione a mezzo raccomandata, in data 30 Giugno 2016 alle ore 12,00 tentava inutilmente di effettuare il sopralluogo, necessario all'espletamento dell'incarico affidatole, al civico n.36 int.9 di Corso Martinetti in Comune di Genova ,

delegazione Sampierdarena, causa assenza della debitrice eseguita.

In quell'occasione lasciava avviso, con la richiesta di essere contattata, sulla porta caposcala alla suddetta debitrice e, quindi, previo concordamento telefonico, in data 11 Luglio 2016 effettuava l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

Nel frattempo il C.T.d'U. aveva provveduto a richiedere presso l'U.T.E il Comune di Genova, la Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio della Liguria e presso gli Uffici del Registro, le informazioni ed i dati necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

a) VERIFICHI L'ESPERTO INNANZITUTTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 c.p.c., SEGNALANDO AL G.E. GLI ATTI MANCANTI OD INIDONEI;

La documentazione agli atti risulta conforme a quanto richiesto dall'art.567 c.p.c..

b) PROVVEDA QUINDI ALLA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE, ACCEDENDOVISI ED ESEGUENDO OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO

DE LLE OPERAZIONI PERITALI.....omissis.....AI FINI DELLA VALUTAZIONE TENGA CONTO DELL'ATTUALE CRISI DI MERCATO IN ATTO, FACENDO ALTRESÌ RIFERIMENTO A QUELLI CHE SONO I VALORI OMI MINIMI E MEDI, ESCLUDENDO I MASSIMI TRANNE CASI PATICOLARI E MOTIVATI, ED ANDANDO ANCHE SOTTO I VALORI OMI SE EMERGA CHE I PREZZI REALI SONO SOTTO TALE SOGLIA;

b.1) STIMA DEL BENE

- Criterio di stima

Si cercherà di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria: si adotteranno due criteri di stima sintetici, utilizzando come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro.

Per la determinazione del prezzo unitario si adotta, quindi, un criterio sintetico - comparativo, ovvero si dà una valutazione basata sul valore di mercato, riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posi-

zione e dello stato di conservazione degli stessi.

Si precisa, inoltre, a questi fini che i valori dell'OMI non sono più rappresentativi del mercato reale, che ormai differisce significativamente da essi per difetto!

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2015 – Semestre 2) assegna per le Abitazioni di tipo civile, quale quella in esame, valori compresi tra €/mq 1150,00 ed €/mq 1650,00.

Tali valori, tuttavia, risultano abbastanza lontani dalle effettive quotazioni di mercato, determinate, come noto, dalla legge della domanda e dell'offerta.

Pertanto anche per l'immobile oggetto di stima, sebbene il fabbricato complessivamente si presenti in ottimo stato di manutenzione e caratterizzato da stucchi e decori sulle facciate, non si può prescindere da una riduzione significativa del valore a metro quadro, in parte conseguente anche dal degrado sociale che la delegazione di Sampierdarena ha subito a seguito della sua invasione da parte di comunità malavitose sudamericane.

Non si è ritenuto, quindi, di adottare per l'appartamento valori non superiori ad €/mq 1.000,00.

- Stima

- **Corso Martinetti, civ. 36 int.9A in Comune di Genova – Sampierdarena (appartamento)**

b.1.1) Stima in base ai vani

Appartamento

- vani alloggio: n° 7

- prezzo a vano €. 19.000,00

- 7x €/vano 19.000,00 = €. 133.000,00

b.1.2) Stima in base al metro quadro

La superficie coperta dell'unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa 131,00 mq mentre quella netta è di circa 112,00 mq, mentre i poggiali misurano rispettivamente mq. 4,00 e mq 3,80 circa.

Applicando un prezzo unitario di €/mq 1.000,00 risulta:

Superficie lorda: mq.131,00

€/mq 1.000,00

€/mq 1.000,00 x mq. 131,00 = €. 131.000,00

Balcone 1:

Superficie lorda: mq. 4,00

Coeff.di riduzione: 0,33

€/mq 1.000,00

€/mq 1.000,00 x mq. 4,00 x 0,33 = €. 1.320,00

Balcone 2:

Superficie lorda: mq. 3,80

Coeff.di riduzione: 0,33

€/mq 1.000,00

€/mq 1.000,00 x mq. 3,80 x 0,33 = €. 1.250,00

Sommano € 133.574,00

b.1.3) Stima al valore venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

€. (133.000,00 + 133.574,00)/2 = €. 133.287,00

che si arrotondano ad €. 133.000,00

(diconsi euro centotrentatremila/00)

**c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUD
DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI:**

1) - Corso Martinetti, civ. 36 int.9 sc.A in Comune di Genova –
Sampierdarena (appartamento)

**c.1.1) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CON-
FINI E DEI DATI CATASTALI;**

c.1.1) CONFINI CIVICI:

a) Nord - Est : muri perimetrali su cortile interno, vano
scale ed appartamento int.10;

- b) Sud - Est : muri perimetrali su C.so Martinetti e vano scala;
- c) Sud - Ovest : muri perimetrali su distacco dal civ.n.34 di C.so Martinetti;
- d) Nord - Ovest : app.int.10, vano scala ed app.int.7 scala B
- e) sopra : appartamento int.11 scala A
- f) sotto : appartamento int. 7 scala A

c.1.2) DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta così censito:

- N.C.E.U. del Comune di Genova intestato a:

- *[Nome]*, .F.: *[Cognome]*, nata a *[Luogo]*

il *[Data]* proprietario per 1000/1000.

Sez. SAM Fg. 39, Mapp. 139, Sub 13, Cat.A/2, Classe 1, Vani.7 ,
Corso Luigi Andrea Martinetti n.36 , piano 5, R.C. Euro 925,49.

c.2.) UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;

c.2.1) DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato in c.a., datato intorno al 1928 (stante che la domanda presentata per il rilascio del decreto di abitabilità del 12.03.1928), posto in Comune di Genova, nella delegazione di Sampierdarena, in località residenziale, caratterizzata da alta densità abitativa e da edifici aventi caratteristiche costruttive per lo più di tipo civile.

In particolare la zona alterna edifici databili tra i primi e la seconda metà del '900 realizzati in corrispondenza dei versanti della collina, su cui sorge anche Villa Scassi.

La località è caratterizzata da accessi e servizi sufficienti, collocandosi a monte di Via Cantore, con cui si collega compiendo un anello.. Ancorchè gli edifici della zona appaiano per lo più in sprovvisti di autorimessa, tuttavia, si rinvencono lungo la strada possibilità di parcheggio di autoveicoli.

L'immobile fa parte di un condominio caratterizzato da un solo ingresso, ma da tre vani scala, e si sviluppa in complessivi sei piani oltre il piano terreno adibito ad unità immobiliari a destinazione commerciale..

Presenta, inoltre, copertura piana , facciate intonacate e tinteggiate, arricchite da marcapiani, cornici e timpani, con poggiate in corrispondenza delle facciate principali caratterizzate da parapetti con colonnine neoclassiche.

Si riscontra un tipo di edilizia di buona qualità, con finiture pregevoli.

Le condizioni di manutenzione riscontrate sono ottime. (ved.Allegati fotografici).

L'accesso all'immobile avviene mediante portone in alluminio anodizzato, con specchiature in vetro, provvisto di impianto citofonico.

L'androne del caseggiato presenta pavimentazione in graniglia di marmo a mosaico, pareti intonacate e rifinite sabbiate, soffitto intonacato e tinteggiato, arricchiti da cornici in stucco.

Il vano scale presenta pianerottoli in graniglia di marmo con mosaico, pareti intonacate, rifinite sabbiate, soffitti intonacati e tinteggiati, scale con gradini di marmo, ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno. (ved.foto allegate). Si presenta in ottimo stato di manutenzione.

E', inoltre, provvisto di ascensore.

c.2.2) Appartamento int. 9

L'appartamento in esame è posto al piano quinto e presenta una distribuzione dei vani abbastanza razionale.

Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi presentino finiture di tipo civile e godano di un buon stato di manutenzione, abbastanza luminosi e silenziosi, anche se affacciati per buona parte sulla via principale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del 09.04.1986, essendo successivamente intervenute opere di ristrutturazione edilizia, regolarmente autorizzate dal Comune di Genova con provv.n..1970 del 10 Ottobre 1995 rilasciato ai sensi dell'art.8 c.7 D.L.193/95, a seguito delle quali è stato effettuato un frazionamento di una camera per realizzare una camera più piccola

ed un altro bagno ed è stato tamponato un varco preesistente in una parete di divisione tra la sala ed una camera.

A tale autorizzazione non ha fatto seguito evidentemente alcun aggiornamento catastale.

Quindi, attualmente, l'appartamento si articola in un ingresso, una sala, una cucina abitabile, quattro camere, due bagni ed un disimpegno.

La superficie lorda è pari a circa 131,00 mq, mentre quella netta è di circa 112,00 mq, è provvisto di due poggiate di superficie rispettivamente pari a mq.4,00 e 3,80 mq.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porta caposcalain legno; porte interne in legno laccate bianche;
- serramenti esterni: tapparelle ed una persiana in pvc e finestre in pvc;
- pavimento vani: graniglia di marmo con mosaico alla genovese, piastrelle ceramiche e parquet;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;
- cucina: pavimento in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle ceramiche solo tra fuochi e pensili;
- bagno 1°: pavimento in piastrelle ceramiche (20 x 20), pareti intona-

- cate e rivestite con piastrelle ceramiche fino a m.2,00 indi intonacate e tinteggiate, provvisto di vaso, bidet, vasca e lavabo;
- bagno 2°: pavimento in piastrelle ceramiche (20 x 20), pareti intonacate e rivestite con piastrelle ceramiche (7 x 12) fino a m.1,60 circa quindi intonacate e tinteggiate, provvisto di vaso, bidet, vasca e lavabo
 - apparecchi igienici e rubinetteria: con miscelatore;
 - riscaldamento: autonomo a gas metano;
 - acqua calda sanitaria: autonomo a gas metano.

c.3) LA PROPRIETÀ ATTUALE DEL BENE E LA PRESENZA DI DIRITTI REALI, RIPORTANDO L'EVOLUZIONE DELLA PROPRIETÀ NEGLI ULTIMI VENTI ANNI;

L'attuale proprietà del bene è della debitrice esecutata, ovvero della Sig.a [redacted] a partire dal 28.11.1995.

Precedentemente, ossia fino al 28.11.1995 e dal 08.04.1978 (a seguito di voltura del 25.05.1989 per decesso dell'usufruttuaria [redacted])

la proprietà era al 50% ciascuno dei Sigg. [redacted] e [redacted]. Ancora prima (ovvero prima del 08.04.1978) l'immobile era di proprietà per ½ ciascuno dei Sigg. [redacted] e [redacted] e gravata da usufrutto parziale della Sig.a [redacted]

c.4) LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTEMENTE AL PIGNORAMENTO;

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Ferrandino Rep.174856 del 28.11.1995 in Genova Reg.Part. 19042 Reg.Gen. 27787 del 04.12.1995 ;

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata _____ e dalla di lei famiglia.

c.5) L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO- ARTISTICO;

c.5.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE....omissis.....RIPORTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO,

**SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI
ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL
CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI
AL BENE PIGNORATO.**

Essendo il Condominio il procedente, si rimanda agli atti di causa.
Da questi è emerso che all'int.9A di C.so L.A..Martinetti civ.n.36
spettano oneri condominiali pari ad €. 2.496,96 relativamente al bi-
lancio consuntivo relativo al 2014 e pari ad €. 321,43 relativamente
ad oneri condominiali scaduti al 25.02.2015.

Nessuna indicazione sull'ammontare dell'importo annuo delle spese
ordinarie condominiali per l'int. 9A di C.so L.A. Martinetti, civ.36, nè
sull'eventuale deliberazione di spese straordinarie, è stata fornita alla
scrivente dall'Amministratore di Condominio protempore Geom.Fran-
cesco Bargellini.

DOVRANNO ESSERE INDICATI:

**c.5.2) LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO, OVE POSSIBI-
LE, SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO)
ED ALTRE TRASCRIZIONI;**

Per ciò che attiene, invece, le domande giudiziali, come da certificato
del 07.06.2016 rilasciato dal Direttore Amministrativo del Ruolo
Generale Civile del Tribunale di Genova. dott.a Rosanna Sacchi, in
capo alla debitrice esecutata:

- _____, C.F.: _____

- N°00015494/2003 iscritto in data 2003 ed assegnato alla sezione SP ed avente per oggetto Procedimento di ingi.... in carico al dott. M.Tuttobene – accolto;
- N°00012373/2003 iscritto in data 2003 ed assegnato alla sezione SP ed avente per oggetto Procedimento di ingi.... in carico al dott. Galliale – rigettato;
- N°00006072/2003 iscritto in data 2003 ed assegnato alla sezione VF ed avente per oggetto: divorzio congiunto in carico al dott. Mazzagalanti – passato in...
- N°00005625/1997 iscritto in data 1997 ed assegnato alla sezione 04 ed avente per oggetto: separazione . in carico alla dott. Di Mattei;

c.5.3) - GLI ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;

Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

c.5.4) - LE CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE, NONCHÉ IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI, AUTORIZZANDO A TAL FINE A PRENDERE COPIA DELL'ATTO DI MATRIMONIO;

Per ciò che attiene ad eventuali convenzioni matrimoniali è stato rinvenuto l'atto di matrimonio nei registri del Comune di Genova, dai quali si evince che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio in data 23 Aprile 1983 nel Comune di Genova con Atto n.242 P. I S Vol. anno 1983 Uff.1.

Successivamente la sposa ha presentato al Tribunale di Genova ricorso per ottenere la separazione personale dei coniugi.

Con provvedimento del Tribunale di Genova in data 24.02.1998 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio di cui sopra.

In data 24.04.2003 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Genova per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto soprascritto.

Con sentenza del Tribunale di Genova in data 10.11.2003 n.4109 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio, annotata sul relativo atto di matrimonio in data 18.12.2003.

c.5.5) - GLI ALTRI PESI O LIMITAZIONI D' USO (ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.); IN PARTICOLARE VERIFICHI CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO E SE VIA SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE

**PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA UNO
DEI SUDETTI TITOLI;**

Come meglio specificato ai punti che precedono il diritto sul bene dei debitori esecutati è di proprietà.

**c.5.6.) VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA
ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO.**

Come già sopra asserito trattasi di edificio e non di terreno e pertanto privo di attitudine edificatoria. Aggiungasi a ciò che interviene su una Zona di P.U.C. satura, "AC-IU" (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) e, come tale, privo di possibilità di aumento superficiario.

**.c.5.7) CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-
ARTISTICO**

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del D.Legs 42/2004 già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n° prot.18543 rilasciato in data 31 Luglio 2016 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria (ved allegato), né risulta soggetto ad altri vincoli.

**c.6) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, CHE
SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Come si è desunto dalla documentazione ipocatastale, in capo al bene ed a carico della debitrice esecutata, nell'ambito del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- _____

Trascrizioni a favore:

- Atto tra vivi –compravendita - Reg.Part. 9154 Reg.Gen. 14373 del 07.06.1990 a rogito notaio Ferrandino Silvestro Rep. 163450 del 01.06.1990;
- Atto tra vivi -compravendita- Reg.Part. 19042 Reg.Gen. 27787 del 04.12.1995 a rogito notaio Ferrandino Silvestro Rep. 174856 del 28.11.1995;

Trascrizioni contro:

- Atto tra vivi - compravendita - Reg.Part. 19557 Reg.Gen. 28513 del 12.12.1995 a rogito notaio Ferrandino Silvestro Rep.174845 del 23.11.1995;
- Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobiliare del 18.09.2015 Reg.Part.17710 Reg.Gen.23737 per mezzo di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova Rep.8665 del 01.06.2015;

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07.06.1990 Reg.Part. 2973 Reg.Gen.14374 per mez-

- zo di notaio Ferrandino Silvestro Rep.163451 del 01.06.1990;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.12.1995 Reg.Part. 4524 Reg.Gen.27788 per mezzo di notaio Ferrandino Silvestro Rep.174857 del 28.11.1995;
 - Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale del 30.05.2006 Reg. Part. 6567 Reg.Gen.26403 per mezzo di pubblico ufficiale GEST LI-NE S.P.A. Rep.147067/48 del 26.05.2006
1. Annotazione n.6737 del 21.08.2006 (CANCELLAZIONE TOTALE
- Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale del 26.04.2007 Reg. Part. 4385 Reg.Gen.17044 per mezzo di pubblico ufficiale GEST LI-NE S.P.A. Rep.129485/48 del 18.04.2007.

c.7) LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.

c.7.1)

REGOLARITA' EDILIZIA

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del 09.04.1986, essendo successivamente intervenute opere di ristrutturazione edilizia, regolarmente autorizzate dal Comune di

Genova con provv.n..1970 del 10 Ottobre 1995, rilasciato ai sensi dell'art.8 c.7 D.L.193/95, a seguito delle quali è stato effettuato un frazionamento di una camera per realizzarne un'altra più piccola ed un altro bagno ed è stato tamponato un varco preesistente nella parete di divisione tra la sala ed un altro vano.

Tale autorizzazione, di fatto, è stata rilasciata ad un tal Sig.Draetta Domenico, che si qualifica nelle dichiarazioni rilasciate al Comune di Genova quale proprietario, ma che, tuttavia, nella documentazione acquisita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risulta affatto aver mai rivestito tale ruolo.

Alla sopradescritta autorizzazione comunale non ha evidentemente fatto seguito alcun aggiornamento catastale, che , quindi, dovrà essere predisposto

c.7.2) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 10.12.1934 con il n°. 2007.

c.7.3) DESTINAZIONE URBANISTICA (Previsioni di P.U.C.)

Per quanto attiene il PUC vigente l'immobile risulta censito in Zona "AC-IU" (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).

E' soggetta all'Ambito 53-D Area TU del P.T.C.P. e ricade in Ambito 12- 13 dei Piani di Bacino della Provincia di Genova..

Non appartiene ad una zona vincolata paesagisticamente ai sensi dei D.LGS 42/04 parte iii.

Non è stato prodotto Certificato di Destinazione Urbanistica essendo il bene pignorato un appartamento e non un terreno.

c.7.4) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA,LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI CASO LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO DEL DECRE

TO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Non si sono evidenziate opere abusive.

Non risultano, inoltre, essere state mai presentate domande di sanatoria ai sensi dell'art.31 ex lege 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. 5/04, come accertato presso il Comune di Genova – Direzione Urban Lab- Settore Condonò Edilizio.

Venne presentato un art.48 ex L.47/85 in data 23.04.1986 prot. n. 8408 dal precedente proprietario Sig. I ..., superato dalle succitate opere interne, successivamente intervenute.

c.8). REDIGA ANCHE AVVALENDOSI DI UN DELEGATO ABILITATO, L'APE

Come si evince dal certificato energetico n° 33927 del 23.07.2016 a firma ing. Marina Cabigliera l'edificio rientra in Zona "G" ed il valore energetico attuale per l'int. 9A è pari a 170,61 kWh/m2 anno

d) CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZI TUTTO SE L'IMMOBILE SIA 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 ALTRESI LA SOLA VALUTAZIONE DELLA QUOTA
INDIVISA.**

Il pignoramento verte su una quota di proprietà intera dell'immobile,
per cui non sussiste la necessità di dividerlo in più lotti.

7) CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto della presente sono i seguenti:

**1) - Corso Martinetti, civ. 36 int.9 sc.A in Comune di Genova –
Sampierdarena (appartamento)**

- La scrivente ha determinato per l'immobile il seguente valore pari
a: €. 133.000,00

(dicansi euro centotrentatremila/00)

equivalenti al valore dell'intera proprietà dell'immobile sito nel Co-
mune di Genova (GE), nella delegazione di Sampierdarena,
località semicentrale, in casa ad uso civile abitazione distinta con
il civico numero 36 di Corso L.A.Martinetti, posto al piano quinto e
costituito da un appartamento composto da un ingresso, una sala,
una cucina abitabile, quattro camere, due bagni ed un
disimpegno.

Presenta una superficie lorda pari a circa 131,00 mq, mentre
quella netta è di circa 112,00 mq, è provvisto di due poggiate di
superficie rispettivamente pari a mq. 4,00 e 3,80 mq

- All'atto del sopralluogo gli immobili di Corso L.A.Martinetti civ.n. 36 int.9A risultava occupato dalla debitrice esecutata e dalla di lei famiglia;
- Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla debitrice esecutata, per la quota di intero, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Ferrandino Rep.174856 del 28.11.1995 in Genova Reg.Part. 19042 Reg.Gen. 27787 del 04.12.1995 ;
- L'edificio risulta non essere sottoposto alla tutela del D.Leg.42/2004, già D.Legs 490/99 art.2 (già L.1089/39 art.1) art.128 come da documento n° prot.18543 rilasciato in data 31 Luglio 2016 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria o domande giudiziali gravanti sul bene, che restino a carico dell'acquirente, fatta salva l'impossibilità di ampliamento della superficie abitabile dell'unità immobiliare per norme urbanistiche di P.U.C. (insistendo l'edificio nel P.U.C. vigente in "AC-IU" (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).e quindi privo di possibilità di ampliamento.
- Essendo il Condominio il precedente, si rimanda agli atti di causa. Da questi è emerso che all'int.9A di C.so A.L.Martinetti civ.n.36 spettano oneri condominiali pari ad €. 2.496,96 relativamente al bi-lancio consuntivo relativo al 2014 e pari ad €. 321,43 relativamente ad oneri condominiali scaduti al 25.02.2015.

Nessuna indicazione sull'ammontare dell'importo annuo delle spese ordinarie condominiali per l'int. 9A di C.so Martinetti, civ.36, nè sull'eventuale deliberazione di spese straordinarie, è stata fornita alla scrivente dall'Amministratore di Condominio protempore Geom.Francesco Bargellini.

- Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del 09.04.1986, essendo successivamente intervenute opere di ristrutturazione edilizia, regolarmente autorizzate dal Comune di Genova con provv.n..1970 del 10 Ottobre 1995, rilasciato ai sensi dell'art.8 c.7 D.L.193/95.

Pertanto dovrà essere predisposto l'aggiornamento catastale.

- Non risultano, neppure, essere state mai presentate domande di sanatoria ai sensi dell'art. 31 ex lege 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. 5/04, come accertato presso il Comune di Genova – Direzione Urban Lab - Settore Condoni Edilizio.

Venne presentato un art.48 ex L.47/85 in data 23.04.1986 prot.n. 8408 dal precedente proprietario Sig. _____, superato dalle succitate opere interne, successivamente intervenute.

- Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 10.12.1934 con il n°. 2007.

- Ai fini della Certificazione Energetica l'edificio rientra in Zona "G" ed il valore energetico attuale per l'int.9A è pari a 170,61 kWh/m2 anno anno a firma della sottoscritta ing. Marina Cabigliera.
- Il pignoramento verte su una quota di proprietà intera dell'immobile, per cui non sussiste la necessità di dividerlo in più lotti.

In fede.

Genova, li 09.08.2016

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera

STUDIO TECNICO
Dott.ing. Marina CABIGLIERA
Via L. Lanfranconi, 5/4 sc. dx
16121 Genova tel/Fax .010-594095
e-mail: marina.cabigliera@fastwebnet.it

C.F.: CBG MNG 58E71 D969R
P.I.: 02730620106

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA (R.E. 732/2015)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- G.E. Ill.mo Dott. D. Bianchi

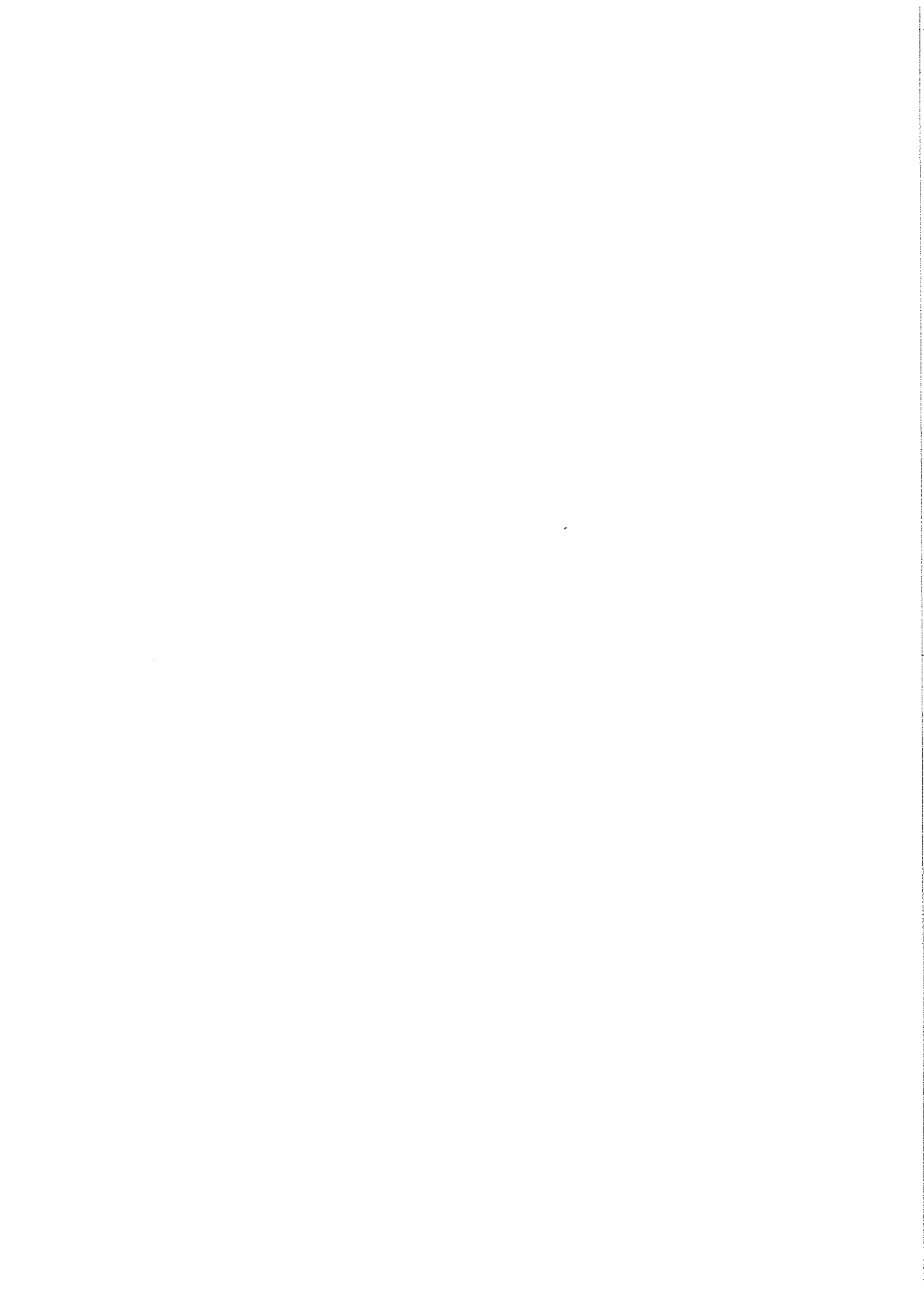
Nel giudizio di esecuzione promosso da:

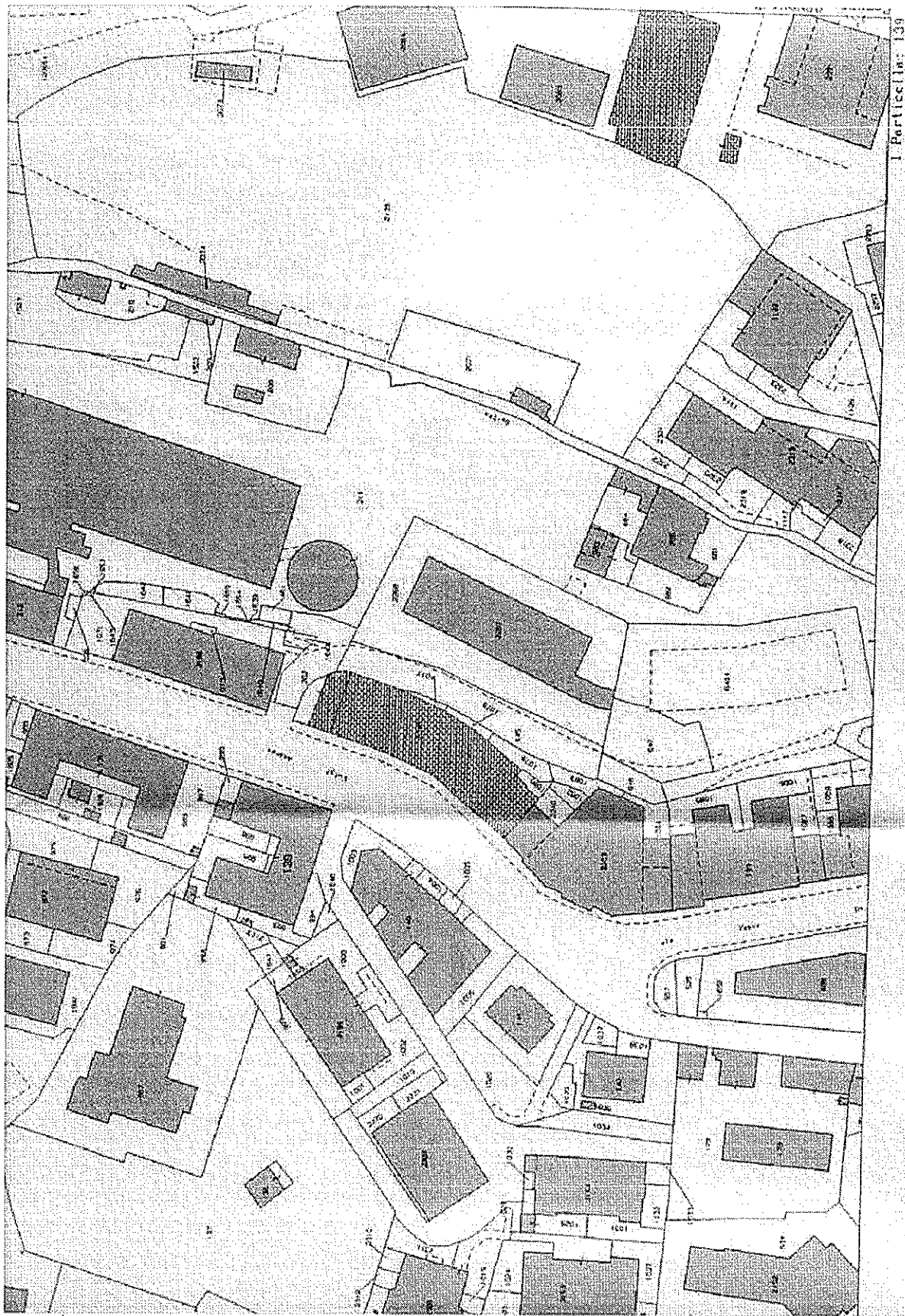
- **COND. C.SO MARTINETTI, CIV.N. 36** **Avv. A. Scaramella**

contro

- **[REDACTED]** **Debitore Esecutato**

ALLEGATI





1. Particella: 139



ARIO
2.496



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

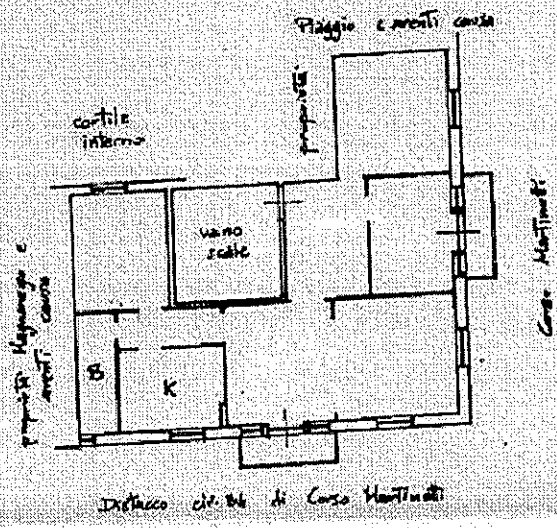
Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

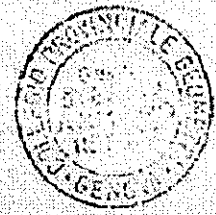
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 407)

Località dell'immobile situato nel Comune di Genova Via Corso Martignetti 36/9
 n. 1 per 1/2
 alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova

Partita 6682
 Sezione 5a
 Foglio 99
 Mappale 139
 Subalterno 13



PIANO QUINTO
 H. 3.30



ORIENTAMENTO

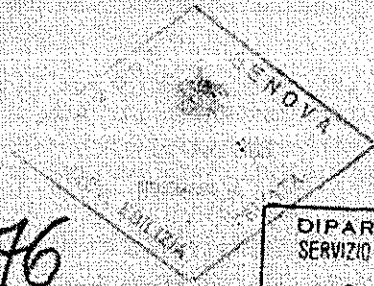


SCALA DI 1:200

Ufficio Tecnico Erariale - Genova - Corso Martignetti 36/9 - Tel. 2496



9276



M
Al Signor SINDACO DI GENOVA
Servizio Edilizia Privata

via ~~Ambo~~ Alagi, 3
DIPARTIMENTO VII
SERVIZIO EDILIZIA ~~16128~~ GENOVA GE
23 APR. 1986
Protocollo N. 2107 *Maragl*

Il sottoscritto _____ residente in Genova, via Mylius 7/10 nella qualità di proprietario dell'unità immobiliare sita in Genova, Corso Martinetti civ. n. 36/9, circoscrizione di Sampierdarena, comunica, ai sensi dell'art. 48 della Legge 28.2.1985, numero 47, di aver eseguito entro il 17 marzo 1985, all'interno dell'unità immobiliare soprannominata le opere interne in appresso indicate:

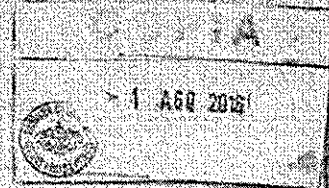
abbattimento parziale della tramezza di divisione dei due vani siti a sud-est.

In relazione al disposto dell'art. 26 della citata Legge 47/85, richiamato dall'art. 48 stessa legge,

PRECISA E GARANTISCE

che le opere interne eseguite:

- non hanno riguardato l'aspetto esterno del fabbricato, compresa la copertura e non hanno comportato, di conseguenza, alcuna modifica della sagoma del fabbricato medesimo;
- non sono in contrasto con le norme del regolamento edilizio, in particolare di quelle igienico-sanitarie disciplinanti le dimensioni plano-altimetriche dei locali di abitazione;
- non hanno violato alcuna prescrizione contenuta nelle norme di attuazione del piano regolatore generale;
- non hanno comportato alcun aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari del fabbricato;
- non hanno modificato la destinazione d'uso dell'unità immobiliare che era ed è rimasta, anche a seguito della esecuzione delle opere di cui sopra, con destinazione ad uso abitativo;



- non hanno recato pregiudizio alla statica del fabbricato, nel senso che gli interventi sulle strutture (ed elencati più sopra) sono stati progettati ed eseguiti in modo da evitare ogni pregiudizio sotto il profilo statico;
- rispettano le norme di sicurezza;
- non hanno interessato parti del fabbricato vincolate ai sensi della legge di tutela del patrimonio storico e artistico (Legge 1.6.1939, n° 1089) e della legge di tutela delle bellezze naturali (Legge 29.6.1939, n° 1497);
- non hanno alcun rapporto di funzionalità con altre opere eseguite o da eseguire di diverso tipo ed ampiezza.

Genova, 25 Febbraio 1986

F. M. S.

Al Sindaco della città di GENOVA.

Oggetto: Realizzazione di opere interne (Art.8 comma 7 -
lettera h - D.L. 26/05/95 n.193).

Il sottoscritto [redacted] S.F. [redacted] in
qualità di proprietario dell' appartamento sito in C.so
Martinetti, 36/9.

COMUNICA

di dare inizio alla realizzazione di "opere interne"
nell'appartamento stesso in data 16 ottobre 1995.

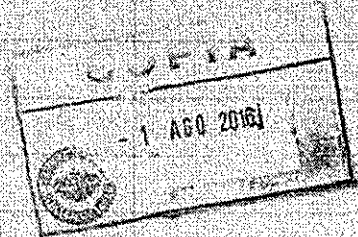
In relazione a quanto sopra ed in ottemperanza al disposto
dell'art.8 comma 7 lett.h del D.L. 26 Maggio 1995 n.193.

PRESENTA

una relazione tecnica in duplice copia a firma dell'Arch.
Nicola Beccuti, iscritto all'ordine professionale degli
Architetti di Genova al n.343, con studio in Genova Via S.
Giacomo n.24/2, C.F. BCCNCL41L22E488T che descrive
dettagliatamente tali opere, ne assevera la conformità alle
norme vigenti in materia.

GENOVA 11 09 Ottobre 1995

IL PROPRIETARIO



[redacted signature]

1995 12-10-95
EL

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Asseverazione di opere interne.

Il sottoscritto Arch. Nicola Beccuti, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n.343, C.F. BCCNCL41L22E488T,

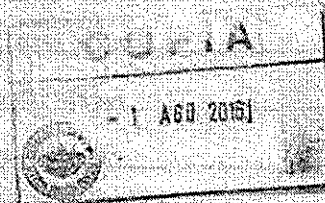


D I C H I A R A

che l'immobile sito in GENOVA, C.so Martinetti, 36/9 di proprietà della Sig. [redacted] residente in [redacted], Via [redacted]

adibiti ad abitazioni si darà inizio alla realizzazione delle seguenti "opere interne alle costruzioni" ai sensi dell'art. 8 comma 7 - lettera H del D.L. 26 Maggio 1995 n.193 a prevalente carattere edilizio:

- demolizione e costruzione di tramezze;
- rifacimento impianti idro-sanitari con conseguente realizzazione del nuovo servizio igienico e della cucina;
- modifiche dell'impianto elettrico;
- rifacimento totale impianti di riscaldamento;
- tinteggiatura e finiture;
- coloriture di sernamenti esterni ed interni;



Le suddette opere sono documentate anche nell'elaborato grafico allegato in scala 1:100 ove sono opportunamente evidenziate a colore e con legenda.

A S S E V E R A

anche ai sensi dell'art.373 del Codice Penale che le "opere interne" descritte in precedenza:

- non violano alcuna prescrizione contenuta nelle norme di attuazione del piano regolatore generale;
- non sono in contrasto con le norme del regolamento Edilizio, ed in particolare di quelle igienico sanitarie disciplinanti le dimensioni plano-altimetriche dei locali;
- non riguardano l'aspetto esterno dell'immobile, compresa la copertura, e non comportano, di conseguenza, alcuna modifica della sagoma del medesimo;
- non comportano aumento alcuno delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso dell'immobile, che era e resterà, anche a seguito dell'esecuzione delle opere di cui sopra, con destinazione abitazione;
- non recano pregiudizio alla statica, nel senso che gli interventi previsti sulle strutture (ed elencati più sopra) sono stati progettati in modo da evitare ogni pregiudizio sotto il profilo statico;
- rispettano le originarie caratteristiche costruttive dell'immobile;
- rispettano le norme di sicurezza vigenti con esplicito riferimento al D.M. 16/02/1982 in materia di norme di sicurezza antincendi;
- non interessano immobili vincolanti ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089, e successive modificazioni ed integrazioni;

- pur interessando un immobile vincolato ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, non riguardano in alcun modo le parti esterne dell'immobile vincolate dalla stessa;
- non fanno parte di interventi di diverso tipo ed ampiezza, previsti contestualmente o in tempi successivi, aventi un rapporto di funzionalità con le medesime (Cir. Min. 30/7/85 n.3357);

Sono quindi conformi agli strumenti urbanistici approvati ed adottati ed al regolamento edilizio vigente e rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie, e non riguardano un immobile od area sottoposto a vincolo, di cui alle Leggi 1089 e 1497/39, 431/85 e 394/91.

In fede.

Genova li 09 Ottobre 1995



Dott. Arch. Nicola BECCUTI

EDILIZIA PRIVATA

COMUNE DI GENOVA
DIPARTIMENTO VII
OPERE PUBBLICHE PRIVATA
10 OTT. 1995
UFFICIO TECNICO

COMUNE DI GENOVA
10 OTT 95

COMUNE DI GENOVA

PROGETTO DI RESTAURO DI APPARTAMENTO

SITO IN CORSO MARTINETTI CIV. 36/9

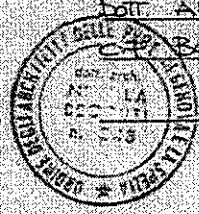
ART. 8 COMMI 7- D.L. 26 MAGGIO 1995 N. 193

IL PROPRIETARIO

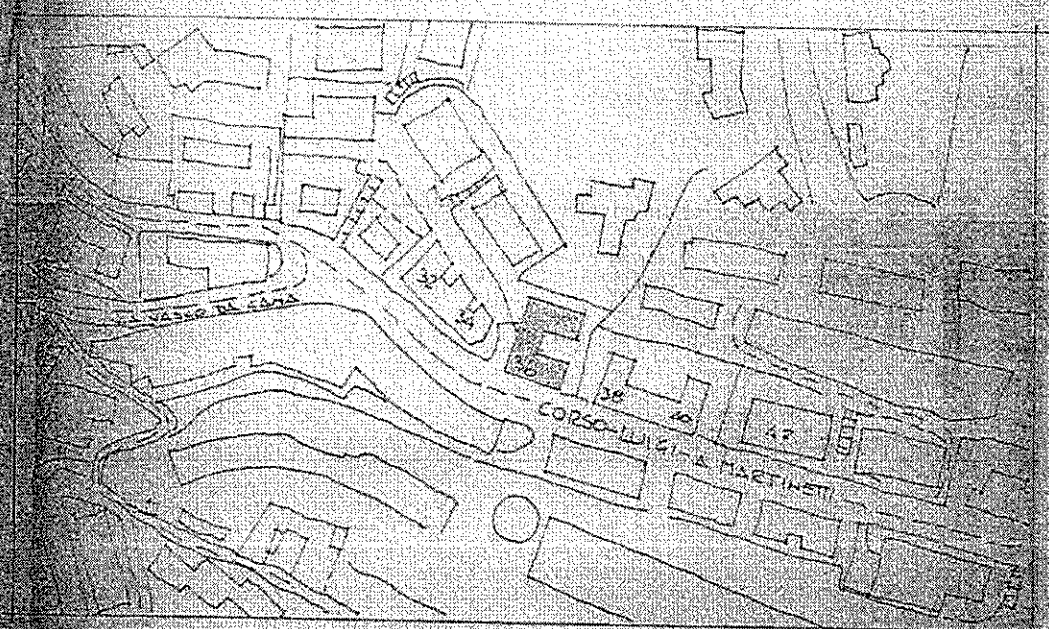
[Redacted signature area]

IL PROGETTISTA

DOTT. ARCH. NICOLA BECCOLI
CIV. 41/22 EXERT
[Signature]

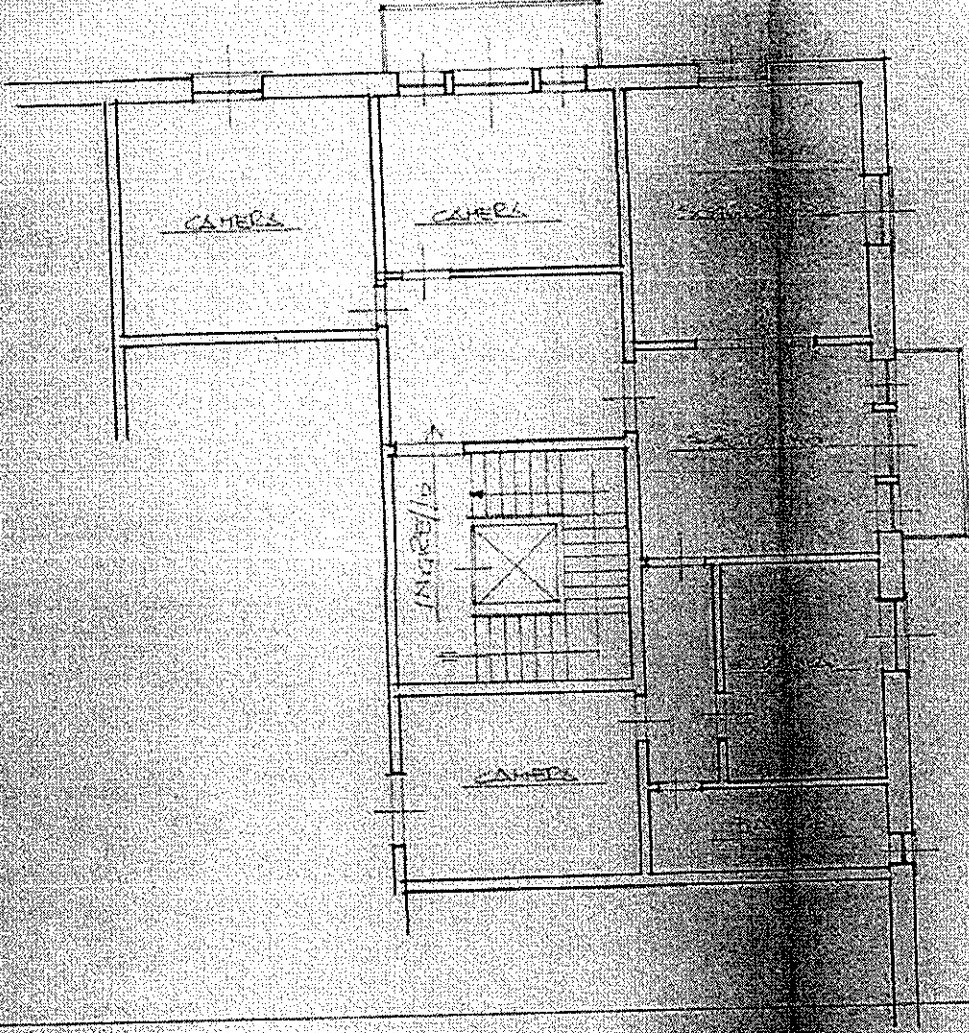


COPIA
- 1 450 265



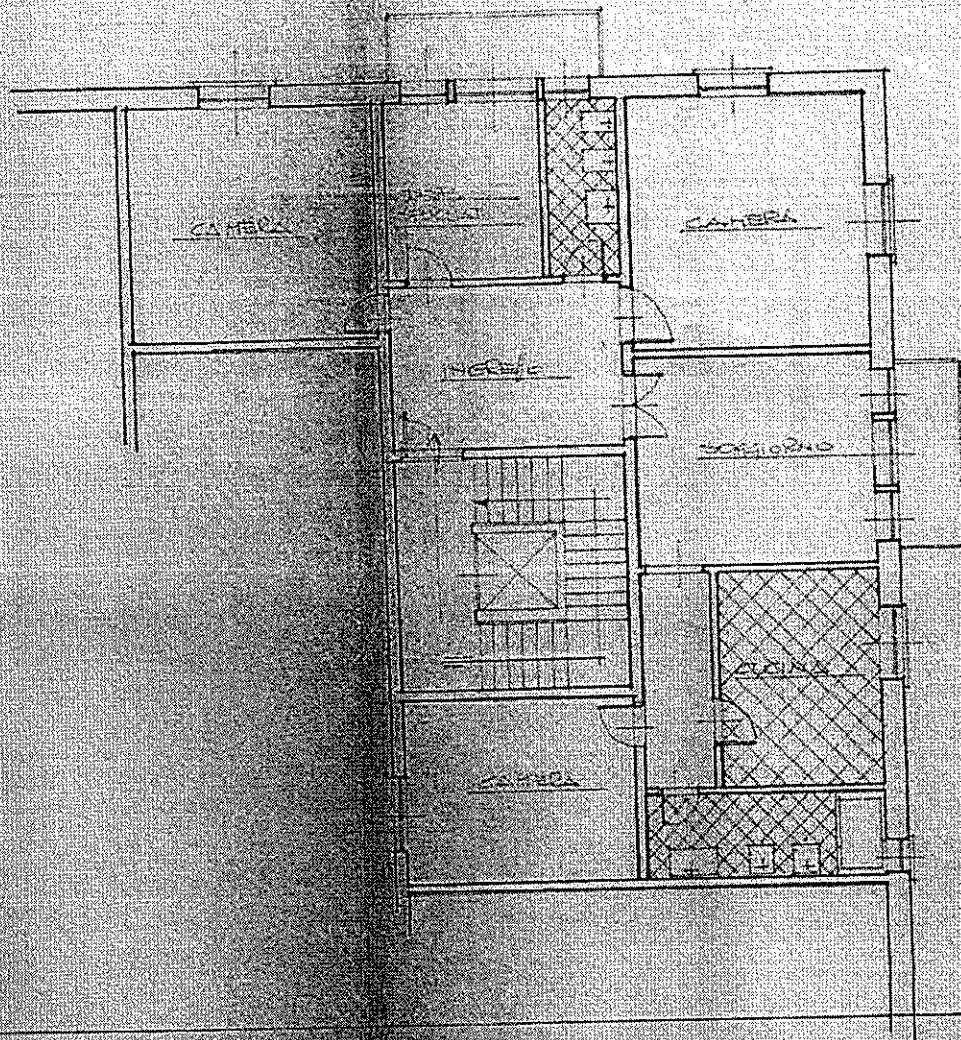
STRALCO DRG. SCALA 1:500

66 PARTIEN



STATO ATTUALE 12.100

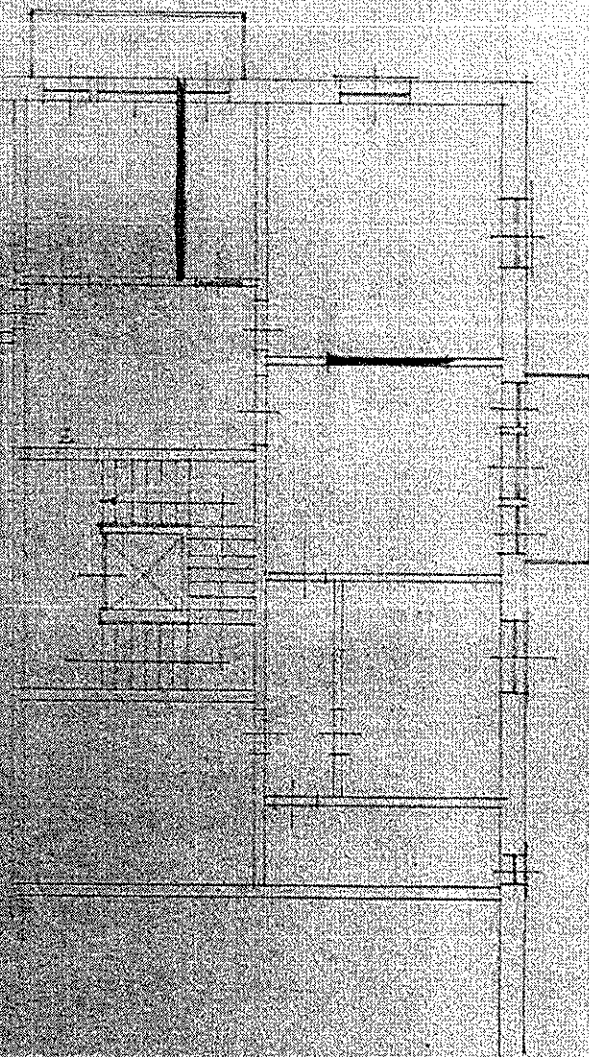
C. C. MARTINETTI



DISTANZA CIV. 34 D. C. MARTINETTI

NUOVA SISTEMAZIONE SALA 1:100

LUIGI MARTINOTTI



PROGETTO DI INTERIORE CASA 1:100

LOCALITA' CORSO L.A. - MARTINETTI

36 Mod. 5

già Corso D. Alighieri, poi Corso dei Colli

Num. progressivo 5247

data 12.3.1928

gen. (Sampierdarena)
prot. XXX 10707

Oggetto Costruzione casa

Proprietario o Costruttore SOC. AN. COOP. EDILE "LA BSLVEDERE"

Progettista Ing. P. PETROZZANI

Parere dell'Ufficio, in data 6.6.1929 "osservazione"

Parere della Commissione Edilizia, in data _____

Visite durante la costruzione (esito-data) _____

Visita a costruz. ultimata (esito-data) _____

Decreto di abitabilità (motiv.-data) 10.12.1934 n° 2607

non comprendetutti gli ambienti di un mezzanino ricavato fra il terreno ed il primo piano scala A ed un vano grande, con finestre irregolari alla 3° parte scala A.

N.B. vedi decreto inabitabilità n°947 del 18.5.1932



Ministero dei beni
e delle attività culturali
e del turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA
E LE PROVINCE DI IMPERIA, LA SPEZIA E SAVONA

Genova, 28 LUG 2016

All
Ing. Marina Cabigliera
Via Lanfranchi, 5/4 sc DX
16100 GENOVA

Prot. MBAC-SBEAP-LIG ... 185/23

Cl. 34.07.18

Allegato.....

OGGETTO: D.Lgs. n°42/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio – Parte Seconda Beni culturali
GENOVA Sampierdarena (GE) / Varia A – Immobile sito Corso Magellano, 36/9 sc. A
Dati Catastali: C.F. F. SAM/39 Mapp. 139 sub. 13
Proprietà attuale da visura allegata:
Richiesta esistenza vincoli.

Con riferimento alla richiesta di esistenza vincoli presentata dalla S.V., in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Genova, con nota del 23/06/2016 pervenuta alla Scrivente in data 28/06/2016 ed assunta al protocollo con il n. 16100 del 29/06/2016, esaminati gli atti d'Ufficio concernenti gli immobili vincolati, si comunica che al momento attuale il bene in oggetto, di proprietà privata, non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004 Parte Seconda "Beni Culturali".

Tuttavia, si fa presente che gli elenchi degli immobili vincolati non sono definitivi, essendo suscettibili di variazioni ed integrazioni derivanti dal continuo aggiornamento ricognitivo dei beni da tutelare.

Con l'occasione si segnala alla S.V. che sul sito internet della Scrivente all'indirizzo www.artepaesaggio.liguria.beniculturali.it è possibile prendere visione dell'elenco degli immobili sottoposti alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004 Parte Seconda "Beni Culturali" (aggiornato al 03/03/2016).

E' inoltre possibile verificare l'eventuale presenza di vincoli monumentali (ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004) e paesaggistici (ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004) sul sito www.liguria.vincoli.it, curato dalla Regione Liguria e dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria e recentemente aggiornato ed implementato.

IL SOPRINTENDENTE
Vincenzo Tinè

Arch. ROBERTO LEONE

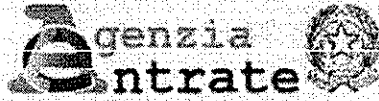
Il Responsabile dell'Estruttoria
Parodi Alberto
Telefono: 010 2710267
E-mail: alberto.parodi@beniculturali.it

2016_07_22_rev_sampierdarena_cabigliera



Palazzo Reale, Via Balbi, 10 - 16126 Genova. Tel. +39.010.27051 Fax +39.010.2705248
E-mail: sbeap-lig@beniculturali.it PEC mbac-sbeap-lig@mailcert.beniculturali.it





Ti trovi in Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/CANTORE T.U.A (V.N.D.ASTE-V.MONTI-V.BALBI PIOVERA-VILLA SCASSI-P.ZZA MONTANO)

Codice di zona: C22

Microzona catastale n.: 37

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/S)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/S)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	4,7	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	4	5,9	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1950	2800	L	6,2	9,2	L

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 33927

Rilasciato il 23-07-2016

Scadenza il 23-07-2026

Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: CORSO ANDREA MARTINETTI, 36/9A

Comune: Genova

Provincia: Genova

Anno di costruzione: Prima del 1976

Zona climatica: D

Superficie utile A_u [m²]: 112.99

Volume lordo V [m³]: 487.56

Rapporto di forma S/V [m⁻¹]: 0.29

Proprietà: f

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: SAM

Foglio: 39

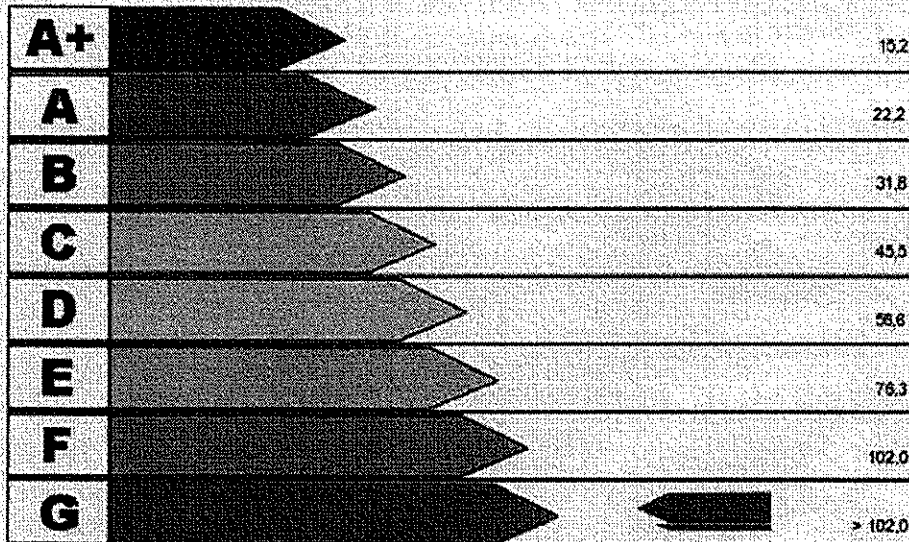
Mappale: 139

Sub: 13

IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

Codice catasto Regionale degli Impianti Termici degli Edifici (se presente):

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 170.61 kWh/m² anno

Valore Raggiungibile: 156.69 kWh/m² anno

Benefici ambientali



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio
allo stato attuale: 2.77 t/anno



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio
con interventi migliorativi: 2.46 t/anno

Fonti rinnovabili

Non utilizzate

Utilizzate

Solare termico

Biomassa

Cogenerazione

Solare fotovoltaico

Pompa di calore

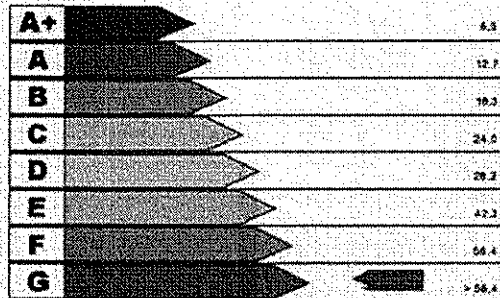
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 33927

Rilasciato il 23-07-2016

Scadenza il 23-07-2026

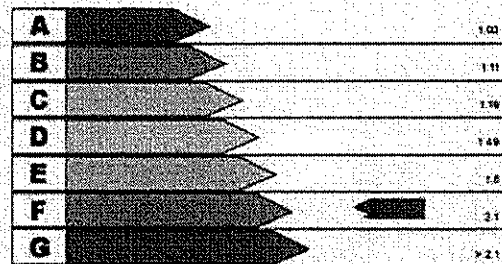
Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



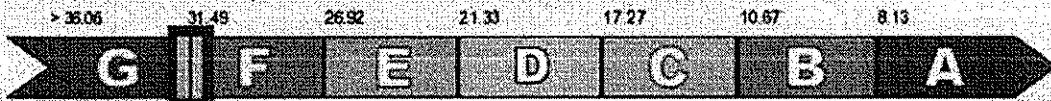
Valore attuale: 76.04 kWh/m² anno
 Valore raggiungibile: 65.63 kWh/m² anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.82
 Valore raggiungibile: 1.90

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 32.08 kWh/m² anno

Valore raggiungibile: 32.08 kWh/m² anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q_{c,nd}: 920.13 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E_i: 0.00 kWh/anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m ² anno risparmiati	Sovracosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Sostituzione Serramenti	13.92	3500.00	32 anni e 8 mesi
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m ² anno risparmiati	Sovracosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
ENERGIE RINNOVABILI	kWh/m ² anno risparmiati	Sovracosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m ² anno risparmiati	Sovracosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Sostituzione Serramenti	13.92	3500.00	32 anni e 8 mesi

Tecnico: Manna Giuseppina Cabiglieri

Numero: 2299

Il Tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro

Manna Giuseppina Cabiglieri

