

R.E. 522/2013

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

* * * * *

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED]

Avv. Stefano BAZZANI

Contro

[REDACTED]

debitrici esecutate

RELAZIONE DI STIMA

G.E. Ill.ma Dott.ssa D. CANEPA

* * * * *

Tecnico Incaricato: Arch. Monica Corsiglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc. S - tel. 010/8602385 - Pec

monica.corsiglia@archiworldpec.it

LOTTO A: appartamento posto al piano secondo sottostrada del fabbricato sito nel comune di Genova, in Salita Giovanni Meloni civ. n. 3 int. n.3.

LOTTO B: locale ripostiglio posto al piano secondo sottostrada del fabbricato sito nel comune di Genova, in Salita Giovanni Meloni civ. n. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO A: quota dell'intera proprietà appartamento sito in comune di Genova, in zona Marassi, Circoscrizione III Bassa Valbisagno, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n. 3 di Salita Giovanni Meloni e più precisamente: appartamento distinto con l'interno n. 3, posto al piano secondo sottostrada, composto da ingresso/soggiorno, cucina, corridoio, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e giardino terrazzato di pertinenza, con altezza locali interna pari a 3,10 m, disimpegno, locale bagno e ripostiglio altezza interna pari a 2,35 m.

LOTTO A: quota dell'intera proprietà locale ripostiglio sito al secondo piano sottostrada dello stesso fabbricato in Salita Giovanni Meloni civ. n.3 e più precisamente: ripostiglio sottoscala con soffitto inclinato con altezza massima pari a 2,30 m e altezza minima pari a 0,50 m.

1.1 - Dati Tecnici

LOTTO A: Appartamento superficie lorda commerciale mq. 84,48 circa e giardino terrazzato superficie lorda commerciale mq. 13,50.


LOTTO B: locale ripostiglio superficie lorda commerciale mq. 3,10 circa.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

LOTTO A: Superficie virtuale = 84,48 mq + 50% 13,50 mq = mq. 91,23.

LOTTO B: Superficie virtuale = mq. 3,10.

1.3 - Identificativi catastali

LOTTO A: l'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a 

██████████ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e ██████████

██████████ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà:

Sez. GEC; Foglio 36; mappale 68, mappale 70 sub. 27, Zona cens. 1; cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, rendita catastale Euro 781,14.

ubicazione: Salita Giovanni Meloni civ. n. 3, piano S2, int. 3.

LOTTO B: Il locale ripostiglio sottoscala risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a ██████████

██████████ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e ██████████

██████████ per la quota di 1/2 dell'intera proprietà:

Sez. GEC; Foglio 36; mappale 70 sub. 28, Zona cens. 1; cat. C/2, classe 4, cons. 3 mq, rendita catastale Euro 11,62.

ubicazione: Salita Giovanni Meloni civ. n. 3, piano S2.

1.4 - Regolarità catastale

LOTTO A: lo stato dei luoghi non corrisponde alla Planimetria Catastale ultima in atti del 24.04.2008 a firma del geom. Stefano Cavaleri depositata a seguito della presentazione della pratica Opere Interne ante 17.03.85 prot. n.2747/2008, (vedi Allegato n.1). Le difformità dello stato dei luoghi rispetto alla Planimetria Catastale sono motivate dal fatto che non è stato presentato l'aggiornamento grafico in Catasto della Pianta dell'appartamento a seguito della presentazione in data 03.06.2008 della D.I.A. per manutenzione straordinaria e opere interne prot. n.3158/2008 a firma dell'arch. Bruno Colombino.

Owero

lo stato attuale dei luoghi corrisponde nel complesso alle risultanze degli elaborati grafici allegati alla suddetta D.I.A. depositata presso l'ufficio Edilizia

Privata del Comune di Genova (vedi Allegato n.3).

LOTTO B: Lo stato dei luoghi del locale ripostiglio corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale ultima in atti del 24.04.2008 a firma del geom. Stefano Cavaleri.

1.5 - Confini

LOTTO A: l'appartamento così confina:

Coerenze appartamento:

Nord: con distacco su giardino appartamento int. n.7, distacco su giardino appartamento int. n.1 e distacco su civ. n.2 di Salita G. Meloni

Est: con appartamento int. n.4 e distacco su giardino appartamento int. n.1

Sud: con appartamento int. n.4, vano scale e ripostiglio sottoscala

Ovest: con terrapieno e intercapedine.

LOTTO B: il ripostiglio sottoscala così confina:

Coerenze ripostiglio:

Nord: con appartamento int. n.3

Est: con vano scale

Sud: con vano scale

Ovest: con intercapedine

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: semicentrale, residenziale con poche possibilità di parcheggio.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.



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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Genova-Brignole a circa 2,6 Km, autostrada - casello di Genova-Est, svincolo autostradale a circa 1,2 Km.

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati dalle s[REDACTED] e s[REDACTED] presenti al sopralluogo ed ivi residenti.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

Entrambi gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni, come si desume dalla Dichiarazione Notarile redatta dal Notaio in Napoli Dott.ssa Sabina Aponze:

ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario



iscritta presso la Conservatoria di Genova il 12.05.2008 ai nn. 17429/3349
atto notarile pubblico notaio Maria Paola Cola in Genova del 07.05.2008
rep. 12854/9654, per euro 225.000,00 a garanzia di euro 150.000,00
contro [REDACTED] e [REDACTED] a
favore [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti: Verbale di Pignoramento immobiliare - trascritto presso
la Conservatoria di Genova il 07.08.2013 ai nn. 23105/17413 emesso dal
Tribunale di Genova e notificato il 29.06.2013 a favore [REDACTED] s.r.l.
con sede [REDACTED] per l'intera quota di proprietà contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Atto di compravendita, trascritto presso la
Conservatoria di Genova il 12.05.2008 ai nn. 17428/10969 a favore
[REDACTED] e [REDACTED] per la
quota di 1/2 ciascuna dell'intera proprietà contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera proprietà;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuno.

4.3.2. di conformità catastale: € 50,00 di tributi Speciali Catastali e
compenso tecnico incaricato (circa 350,00 €)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, consuntivo e spese
esercizio 2013: € 1.052,00.

Spese straordinarie di gestione: Installazione Antenna Sat € 173,63 e Lavori

Cornicione lato Nord € 68,00;

Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.196,33 (vedi Allegato n.9).

6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: come si desume dalla "Relazione Notarile" redatta dal Notaio Sabina APONTE in Napoli risultano essere proprietarie dei beni oggetto di perizia **[REDACTED]** per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e **[REDACTED]** per la quota di 1/2 dell'intera proprietà a loro pervenuti per acquisto fattone da **[REDACTED]** e **[REDACTED]** in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Paola Cola del 07.05.2008, rep. 12853/9653, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 12.05.2008 ai nn. 17428/10969, nel quale **[REDACTED]** si dichiara in regime di separazione dei beni e **[REDACTED]** si dichiara di stato civile libero.

6.2 Precedenti proprietari:

Gli immobili sono pervenuti in proprietà ai suddetti **[REDACTED]** e **[REDACTED]** per la quota di 1/2 ciascuno, per acquisto fattone da **[REDACTED]** in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Emanuele Pilo Pais del 31.01.2002, rep. 246910, trascritto a Genova il 07.02.2002 ai nn. 4340/3121.

Alla suindicata **[REDACTED]** quanto sopra è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Barletti del 16.12.1953, rep. 26802/875, trascritto a Genova il 02.01.1954 al n.21;

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'epoca di costruzione del fabbricato cui l'immobile appartiene è dei primi

anni del '900, del 1920 circa.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n.47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.1150/42 (17 ottobre 1942).

Risultano depositate presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Genova le seguenti pratiche: relativa al fabbricato Pratica di Condono edilizio n° 950/1985 Prow. S27564 presentato dall'Amministrazione Condominiale e relative all'appartamento "Opere Interne ante 17.03.85" in data 15.05.2008 prot. n.2747/2008 e "D.I.A. per manutenzione straordinaria e opere interne" in data 03.06.2008 prot. n.3158/2008 a firma dell'arch. Bruno Colombino.

Presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità, l'immobile comunque è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

LOTTO A Appartamento

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso agli elaborati grafici allegati alla pratica depositata presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Genova in data 03.06.2008 "D.I.A. per manutenzione straordinaria e opere interne" prot. n.3158/2008. Si è riscontrata una lieve difformità, la posizione del varco di accesso alla camera attigua alla cucina, risulta spostata verso la parete Ovest rispetto a come indicato nell'elaborato grafico della D.I.A. (vedi Allegato n.3).

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.5).

100

Sono state effettuate altre ricerche presso gli uffici competenti del comune:
non risultano altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

LOTTO B Locale ripostiglio

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale
Ultima in atti del 24.04.2008 a firma del Geom. Stefano Cavalieri.

E' stato quindi eseguito un rilievo del locale ripostiglio e gli elaborati della
restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente
(vedi Allegato n.6).

8. INDAGINE URBANISTICA

Vigendo il regime urbanistico di salvaguardia, vale la norma più restrittiva,
pertanto si indicano entrambi gli azzonamenti, quello del PUC 2000-2011 e
quello del Progetto Preliminare del Nuovo PUC 2011 approvato con D.C.C.
n.92 del 07.12.2011.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2000 - Piano Urbanistico Comunale -
approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10/3/2000 e alla Variante inerente
l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 16/2008 e s.m. approvata con
delibera C.C. del 17 novembre 2009, il fabbricato in oggetto è ricompreso
nella Zona B - sottozona BB-RQ: "residenziale di riqualificazione,
caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi,
nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi
di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il
miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e
paesaggistica ancorché avente carattere puntuale."

Rispetto alla cartografia del Nuovo P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92 del
7/12/2011, l'immobile ricade in zona AR - UR: ambito di riqualificazione



urbanistica - residenziale: "Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse." (vedi Allegato n.7).

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'appartamento int. n.3 e il locale ripostiglio sottoscala sono posti al piano secondo sottostrada dell'edificio distinto con il civico n. 3 di Salita Giovanni Meloni, edificio di 5 piani fuori terra oltre al piano terreno a livello strada su Via del Chiappazzo, adibito a locali deposito.

La struttura portante del fabbricato è in muratura e la copertura del tetto è piana praticabile da cui si accede ad un portone direttamente da Via Leonardo Montaldo a mezzo di passerella. L'immobile è situato nella

Circoscrizione III Bassa Val Bisagno. La zona è servita da mezzi pubblici e vi è poca possibilità di parcheggio.

Il fabbricato ha tre accessi distinti, rispettivamente da: Via Leonardo Montaldo, Salita Giovanni Meloni e Via del Chiappazzo.

L'appartamento è in discrete condizioni, tutti i materiali utilizzati sono di media-bassa qualità.

Posto al piano secondo sottostrada con esposizione dei vani principali a Nord, è comunque luminoso.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	muratura portante
Travi:	in legno
Solai:	struttura lignea
Copertura:	tipologia: piana praticabile stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in muratura con pedata e alzata in marmo e pianerottoli in graniglia alla genovese, ringhiera in metallo con corrimano in legno, atrio su Via del Chiappazzo e atrio su Salita Giovanni Meloni pavimentato in lastre di marmo con tozzetti in ardesia ubicazione: interna - servo scala assente

	stato di manutenzione: buono
Balconi:	lastra in marmo e parapetto in ringhiera di metallo stato di manutenzione: discreto
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazioni esterne	asfalto stato di manutenzione: discreto
Portoni atrio:	ad un battente in alluminio anodizzato e vetro con specchiatura superiore e laterale condizioni: buone
LOTTO A: appartamento	
Porta caposcala:	a due battenti in legno condizioni: discrete
Porte interne	In legno tamburato condizioni: discrete
Cucina:	pavimento in graniglia e rivestimento pareti in piastrelle ceramiche. condizioni: discrete
Bagno:	composto da lavabo, doccia, bidet e vaso, pavimento e rivestimento pareti in piastrelle ceramiche. condizioni: buone
Pavimenti:	in graniglia.

	condizioni: buone
Pareti:	intonacate e tinteggiate presenza di alcune macchie di umidità e infiltrazione d'acqua condizioni: discrete
Impianti:	
Citofonico:	esistente
Ascensore:	non esistente
Gas:	a erogazione urbana
Idrico:	diretto con contatore
Elettrico:	esistente
Fognatura:	separata e allacciata alla rete comunale
Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo con calderina a gas esterna, elementi radianti in alluminio.
Televisivo:	impianto centralizzato con antenna satellitare
Telefonico:	esistente
LOTTO B: locale ripostiglio	
Porta accesso:	ad una battente in alluminio condizioni: buone
Pavimento:	gettata in cls al grezzo

	condizioni: discrete
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: discrete

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali

specializzati.

11.3. Stima del valore a base d'asta

Lotto A: appartamento della superficie virtuale pari a mq 91,23 circa.

Valore a mq pari a €/mq 1.500,00 (valore minimo di mercato a mq per Abitazioni economiche desunti dalle tavole dell'Omi , vedi Allegato n.4)

Valore intera quota Lotto A:

Mq 91,23 x €/mq 1.500,00 = € 136.845,00

Valore di mercato dell'intera proprietà: € 136.845,00

Applicando un abbattimento del 25% sul valore di mercato dell'immobile si ottiene il Valore a base d'asta.

Valore a base d'asta dell'intera quota della proprietà pari a: € 102.633,00

Lotto B: locale ripostiglio della superficie virtuale pari a mq 3,10 circa.

Valore a mq pari a €/mq 150,00 (si è considerato il 12% del valore minimo di mercato a mq per Abitazioni economiche desunto dalle tavole dell'Omi , vedi Allegato n.4)

Valore intera quota Lotto B:

Mq 3,10 x €/mq 180,00 = € 558,00

Valore di mercato dell'intera proprietà: € 558,00

Applicando un abbattimento del 25% sul valore di mercato dell'immobile si ottiene il Valore a base d'asta.

Valore a base d'asta dell'intera quota della proprietà pari a: € 418,50

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento e del locale ripostiglio oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che gli stessi non siano divisibili in altri lotti,

se non a fronte di onerose opere edilizie.

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO A: nello stato attuale l'appartamento ricade in Classe Energetica "F" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 161.35 KWh/mq anno, con gli interventi consigliati sull'involucro e sugli impianti: sostituzione degli infissi, installazione di caldaia a condensazione e inserimento di valvole termostatiche, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 114.31 KWh/mq anno e ottenere la Classe Energetica "F" (vedi Allegato n.8).

LOTTO B: il locale ripostiglio non rientra tra gli immobili oggetto di Certificazione Energetica indicati nella Normativa Europea. Infatti la definizione dell'ambito applicativo del Dlgs 199/2005 e successive modifiche, in ordine alle diverse tipologie immobiliari soggette al Certificato, al punto 2 dell'All. A è previsto che esso si applichi a tutti gli edifici delle categorie di cui all'art. 3 del Dpr 412/1993, indipendentemente dalla presenza o meno di impianti tecnici dedicati ai servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni. Tra le categorie predette non rientrano box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

14. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata

dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa D. Canepa;

- giuramento in data 03/12/2013 alle ore 9.20;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 5 dicembre 2013 mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutate e a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente.
- fissazione del sopralluogo in data 18 dicembre 2013 alle ore 10,00, mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutate;

14.2. - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali ultima in atti, della planimetria catastale di impianto e delle visure storiche;
- verifiche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica delle autorizzazioni amministrative e ricerca elaborati grafici dei progetti approvati;
- verifica eseguita presso l'ufficio di Igiene Edilizia per esistenza del Decreto di Agibilità.
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio per la verifica di pratiche di sanatoria;

Genova, 14 febbraio 2013

In fede
Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato n.1: Lotto A Planimetria Catastale di impianto, Planimetria

- catastale ultima in atti, visura storica catastale.
- Allegato n.2: Lotto B Planimetria Catastale ultima in atti, visura storica catastale.
- Allegato n.3: Stralcio mappa storica e documentazione "D.I.A. per manutenzione straordinaria e opere interne" prot. n.3158/2008 del 03.06.2008
- Allegato n.4: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.
- Allegato n.5: Lotto A restituzione grafica del rilievo dell'appartamento: stato attuale
- Allegato n.6: Lotto B restituzione grafica del rilievo del locale ripostiglio sottoscala: stato attuale
- Allegato n.7: Stralcio Toponomastica, stralcio Variante P.U.C. 2000-2011, stralcio Progetto Preliminare del Nuovo P.U.C. 2011
- Allegato n.8: Attestato di Certificazione Energetica Lotto A
- Allegato n.9: Rendiconto amministrazione ordinaria anno 2012 e preventivo amministrazione ordinaria anno 2013
Rendiconto amministrazione straordinaria anno 2013 e anno 2014, situazione contabile appartamento int. n.3 e Regolamento di Condominio
- Allegato n.10: Documentazione fotografica
- Allegato n.11: Scheda Riassuntiva
- Allegato n.12: Attestazione di invio copia relazione alle parti

Tribunale di Genova

Esecuzione Immobiliare N.	PS/522/2013
Promossa da	[REDACTED]
Debitori	[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
Esperto	Corsiglia Arch. Monica
Descrizione immobili (1)	<p>LOTTO A: per l'intera quota di proprietà appartamento sito in comune di Genova, Circostrizione III Bassa Valbisagno, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n. 3 di Salita Giovanni Meloni, distinto con l'interno n. 3, posto al piano secondo sottostrada. Esso si articola in: ingresso/soggiorno, cucina, due camere, corridoio, bagno, ripostiglio e giardino terrazzato di pertinenza, con altezza locali interna pari a 3,10 m, locale bagno e ripostiglio altezza interna pari a 2,35 m.</p> <p>Detto immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà.</p> <p>Sez. GEC; Foglio 36; mappale 68, mappale 70 sub. 27, Zona cens. 1; cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, rendita catastale Euro 781,14.</p> <p>ubicazione: Salita Giovanni Meloni civ. n. 3, piano S2, int. 3.</p> <p>L'appartamento confina a Nord con distacco su giardino appartamento int. n.7, distacco su giardino appartamento int. n.1 e distacco su civ. n.2 di Salita G. Meloni, a Est con appartamento int. n.4 e distacco su giardino appartamento int. n.1, a Sud con appartamento int. n.4, vano scale e ripostiglio sottoscala a Ovest con terrapieno e intercapedine.</p> <p>LOTTO B: per l'intera quota di proprietà locale ripostiglio sito in comune di Genova, Circostrizione III Bassa Valbisagno, facente parte del fabbricato indicato con il civ. n. 3 di Salita Giovanni Meloni, posto al piano secondo sottostrada: ripostiglio sottoscala con soffitto inclinato con altezza massima pari a 2,30 m e altezza minima pari a 0,50 m.</p> <p>Detto immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà.</p> <p>Sez. GEC; Foglio 36; mappale 70 sub. 28, Zona cens. 1; cat. C/2, classe 4, cons. 3 mq, rendita catastale Euro 11,62.</p> <p>ubicazione: Salita Giovanni Meloni civ. n. 3, piano S2.</p> <p>Il locale ripostiglio confina a Nord con appartamento int. n.3, a Est con vano scale, a Sud con vano scale, a Ovest con intercapedine.</p>
Stato di possesso (2)	<p>Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati dalle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] presenti al sopralluogo ed ivi residenti.</p>
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente (3)	<p>Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 29 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), ne' dalla parte III° del D.Lgs. 29 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).</p>
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	<p>Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti ipoteche e trascrizioni:</p> <p>Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Genova il 12.05.2008 ai nn. 17429/3349 atto notarile pubblico notaio Maria Paola Cola in Genova del 07.05.2008 rep. 12854/9654, per euro 225.000,00 a garanzia di euro 150.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED].</p> <p>Verbale di Pignoramento immobiliare - trascritto presso la Conservatoria di Genova il 07.08.2013 ai nn. 23105/17413 emesso dal Tribunale di Genova e notificato il 29.06.2013 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] per l'intera quota di proprietà contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intera proprietà.</p>
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica (4)	<p>L'epoca di costruzione del fabbricato cui l'immobile è dei primi anni del '900, del 1920 circa.</p> <p>In ottemperanza ai disposti degli art. 40 della legge 28/2/1985 n.47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.360: l'immobile è antecedente all'entrata in vigore della L.150/42 (17 ottobre 1942).</p>

	<p>Risultano depositate presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Genova le seguenti pratiche: relativa al fabbricato Pratica di Condono edilizio n° 950/1985 Prov. S27564 presentato dall'Amministrazione Condominiale e relative all'appartamento "Opere Interne ante 17.03.85" in data 15.05.2008 prot. n.2747/2008 e "D.I.A. per manutenzione straordinaria e opere interne" in data 03.06.2008 prot. n.3158/2008 a firma dell'arch. Bruno Colombino.</p> <p>Presso l'Ufficio di Igiene Edilizia del Comune di Genova non risulta rilasciato il Decreto di abitabilità, l'immobile comunque è antecedente alla data di entrata in vigore del R.D. n. 1265 del 27/07/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie.</p> <p>Regolarità edilizia: sussiste lieve difformità.</p>
<p>Valore stimato</p>	<p>LOTTO A: il valore di mercato dell'intera quota dell'appartamento è stato valutato € 136.845,00.</p> <p>LOTTO B: il valore di mercato dell'intera quota del locale ripostiglio è stato valutato € 558,0 .</p>