

COPIA CORTESIA

R.E. 382/2017

CON ORIGINALI APE

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII^o

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO S.p.a. - ROMA

Avv. Giovanni Battista BALBI

Contro

debitrice esecutata

G.E. Dott.ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

appartamento sito nel Comune di GENOVA

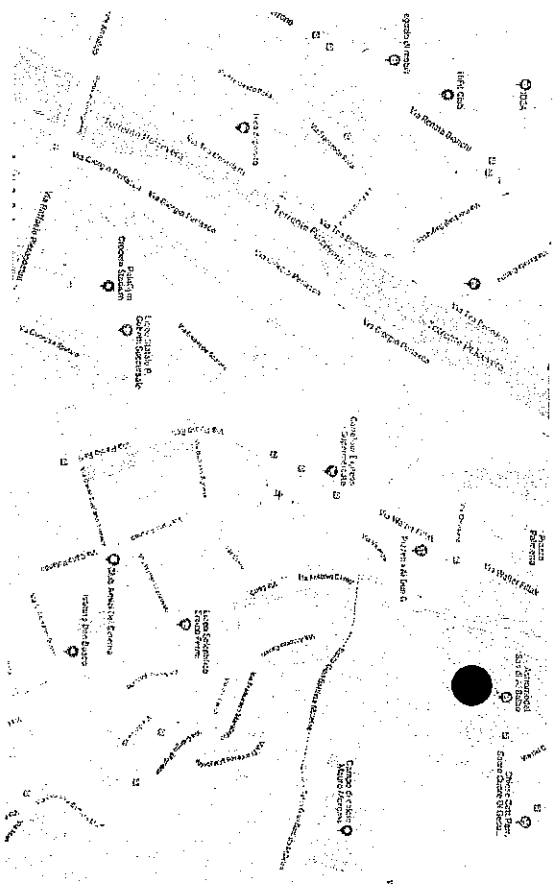
via del CAMPASSO civ. 15 int. 10

LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato Arch. Cora CANONICI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355

con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5



- 1) INCARICO E QUESTO
- 2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI
- 4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA
- 5) REGOLARITA' EDILIZIA
- 6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA
- 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 8) SPESE CONDOMINIALI
- 9) INDAGINE URBANISTICA
- 10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
- 11) VINCOLI
- 12) CERTIFICATO ENERGETICO
- 13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA
- 14) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

ALLEGATI

1. Scheda descrittiva del bene
2. Documentazione catastale e certificato di residenza
3. Aggiornamento visura Conservatoria
4. Valori OMI di riferimento e offerte di vendita
5. Copia progetto in sanatoria N° 1074/2005
6. Attestato di Prestazione Energetica APE

1) INCARICO E QUESTO

Il sottoscritto Arch. *Cora Canonici*, con studio in Genova Via Innocenzo IV civ. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova con numero di iscrizione 1355 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Genova, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Paola ZAMPIERI in data 05/10/2017, con Provvedimento Giudiziaro, consulente Tecnico d'Ufficio, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

a1) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

b) Faccia constatare nella sua relazione, previa eventuale suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

b1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;

b2. una sommaria descrizione del bene;

b3. la proprietà del bene

b4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento;

b5. 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;

b6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

b7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e, in caso di riscontrate irregolarità, specificando il costo della loro eliminazione se possibile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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 congruagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

b8. Rediga infine la certificazione energetica dell'immobile o la acquisisca, affidando incarico a soggetto abilitato.

2) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data 13 giugno 2017 è stata redatta Certificazione Notarile, attestante le risultanze e le visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., a firma del Notario Dr. Enrico SIRACUSANO di Villafranca TIRRENA (ME).

Il CTU ha provveduto a richiedere un aggiornamento in Conservatoria, estratto alla data dell'8/11/2017(**AII. 3**).

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta pertanto completa fino a tale ultima data.

3) DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

Per la descrizione dell'immobile è stata redatta una scheda grafica All. 1, parte integrante della presente relazione. Come si vede dalla planimetria dell'appartamento, non è possibile frazionare in lotti l'immobile eseguito, il quale consiste in un appartamento di complessivi commerciali mq. 85,00, e superficie netta di mq. 67,90; bagno e cucina sono in prossimità dell'unica colonna di scarico; l'ingresso è posto nello spigolo a nord. Una eventuale suddivisione di spazi, con creazione di due unità immobiliari, richiederebbe un notevole impegno economico, di certo non vantaggioso ai fini della vendita.

4) IDENTIFICAZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento di via del Campasso civ. 15
interno 10 - Piano QUARTO, Comune Genova,
vani catastali 5

QUOTA DI 1/1 - Sig.ra

Più precisamente:

Appartamento su un piano, con ingresso/soggiorno,
cucina, bagno, due camere, corridoio e piccolo ripostiglio,
posto al piano quarto dell'edificio.

L'edificio è privo d'impianto di ascensore.

Si veda la planimetria di seguito riportata, redatta come da "situazione in atto" dei luoghi, al 20 novembre 2017.

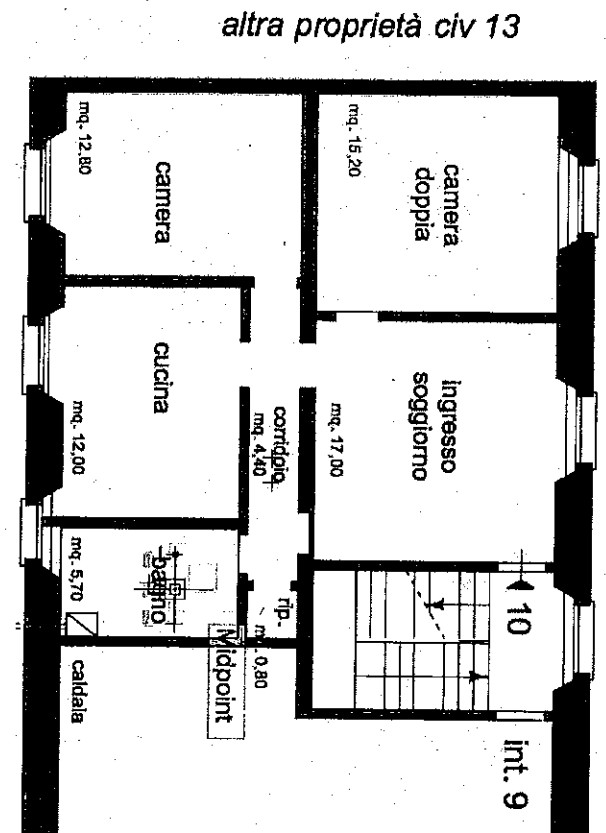
SCALA 1:100

PIANO QUARTO

H. interna mt. 3,00



distacco



4.1 - Dati tecnici:

Dai rilievi effettuati in loco, e restituiti nella planimetria elaborata in scala 1:100 posta in All. 1, sono state dedotte le seguenti superfici nette:

IMMOBILE

Superfici:

ingresso/soggiorno	mq. 17,00
cucina	mq. 12,00
bagno	mq. 5,70

quanto rappresentato su planimetria catastale. Si rilevano le seguenti difformità, evidenziate graficamente a colori nella scheda All. 1:

- la porta di accesso fra ingresso e camera doppia è stata spostata, con chiusura di un varco e apertura di uno nuovo
- una porta di collegamento fra ingresso e corridoio (quella più a nord) è stata chiusa tramite la posa di una parete leggera in cartongesso, creando un elemento libreria a muro (visibile nelle fotografie allegate in scheda)
- una finestra di piccole dimensioni, rappresentata sulla planimetria catastale nel locale bagno, è stata tamponata, a favore della posa di caldaia a muro; il locale è comunque munito di finestra verso l'esterno.

4.4 – Confini

L'appartamento confina:

- a nord – vano scala e appartamento int. 9
- a sud – edificio civico 13 stessa via
- a est – muri perimetrali su distacco
- a ovest – vano scala e muri perimetrali su distacco
- sopra: appartamento interno 12
- sotto: appartamento int. 8

4.5 l'edificio:

l'edificio di via del CAMPASSO, CAP 16151, è raggiungibile da via Fillak. Come vecchia circoscrizione, apparteneva a "Sampierdarena, Rivarolo". Nuovo Municipio: Centro Ovest – Val Polcevera.

Da Genova centro, l'immobile dista circa km. 6/7, per un percorso con vettura privata di 25 minuti circa.

Si veda l'inquadramento territoriale contenuto nella scheda descrittiva.

5) REGOLARITA' EDILIZIA

Effettuata una visura presso gli uffici comunali, si allega la copia di pratica di Permesso in Sanatoria per Opere Interne, Richiedente BISIO Pasquale (precedente proprietario), redatta a firma del Geom. Luca Iazzetti; la pratica rappresenta le ultime modifiche di opere interne, autorizzate e realizzate nell'immobile esecutato. Prov. 337 del 21/07/2005 – Prog. 1.074/2005 del 04/03/2005 (**All. 5**).

La rappresentazione della tavola denominata "stato attuale" contenuta nella pratica corrisponde a quanto indicato nell'attuale planimetria catastale; pertanto, il raffronto con quanto rilevato è analogo a quanto già esposto al precedente punto 4.3; si tratta di alcune variazioni relative a porte fra i vani e della rappresentazione di una finestra nel locale bagno, di fatto oggi cieca. Osservando la tavola denominata "stato antecedente" (sempre nella sanatoria sopra citata) si osserva che la piccola finestra era dedicata all'originale piccolo locale bagno; si ritiene che, realizzando le opere progettate dal Geom. Iazzetti, sia stata posizionata la caldaia con scarico a parete proprio in corrispondenza della ex finestra, di fatto tamponata e resa cieca dall'interno.

Si rende necessario provvedere presso il Comune di Genova ad un adeguamento planimetrico, con successivo aggiornamento catastale.

6) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

L'immobile, così come descritto ai punti precedenti, è

pervenuto all'esecutata, in forza di atto di compravendita, Notaio Aurelio MORELLO, in data 2 marzo 2005, Rep 113373, trascritto l'11/03/2005 ai numeri 11370/6693, da potere di .. nato a .. il .. CF

e .. nata a .. CF
il ..

Ai signori .. e .. (per la quota di ½ ciascuno) l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto con atto di vendita Notaio Giorgio SEGALERBA del 22/01/1982, trascritto il 03/02/1982 ai numeri 2606/1932, da potere .., detto .. nato a .. il .., CF

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Per l'immobile oggetto dell'esecuzione gravano ad oggile seguenti formalità:

- ISCRIZIONE N° 11382/2668 del 11/03/2005 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notaio Aurelio Morello del 2/3/2005, N° 113374 di Repertorio. A favore SANPAOLO IMI SPA, con sede a Torino, CF 06210280019; contro, ..

.. Capitale € 122.000,00 -
durata anni 30, Ipoteca € 244.000,00, gravante sull'immobile qui oggetto di esecuzione

- TRASCRIZIONE N° 1266/983 del 19/01/2015 nascente da pignoramento N° 13655/2014 - Ufficiale Giudiziario di Genova del 07/01/2015. A favore del Condominio di via del Campasso 15, con sede in ..

Sanpaolo
1/7/11

P. M.

Genova, CF 93005760108; richiedente Avv. Paolo Gatto, contro _____ (sopra generalizzata)

- TRASCRIZIONE N° 15549/10649 del 17/05/2017, nascente da pignoramento N° 3644/2017 – Ufficiale Giudiziario di Genova del 22/04/2017; a favore : Intesa SANPAOLO SPA, con sede in Torino CF 00799960158 – contro _____ (sopra generalizzata)

BAMBA

- L'ispezione di aggiornamento effettuata nel novembre scorso non ha individuato cambiamenti nella situazione esposta.

5.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Come illustrato ai punti precedenti, occorre regolarizzare le opere interne realizzate in assenza di pratica comunale, con un costo presunto di spese professionali di circa € 1.500,00 più IVA, spese di segreteria, oneri di Legge. Contestualmente dovrà essere presentata una pratica di aggiornamento catastale Docfa, a firma di un tecnico abilitato, per ulteriori € 500,00 oltre Iva, spese e oneri di Legge.

8) SPESE CONDOMINIALI

Il preventivo di spese ordinarie annue per il 2018 è di circa € 650,00.

La cifra ad oggi a debito, da versare a carico dei proprietari dell'interno 10, è di circa € 7.500,00.

Sulla facciata lato nord-ovest è visibile un ponteggio relativo a lavori straordinari di ripristino canne fumarie e finestre scale dell'ultimo piano; lavori in fase di conclusione. Al momento non sono stati deliberati ulteriori

lavori condominiali.

9) INDAGINE URBANISTICA

Il PUC del Comune di Genova, individua l'area nella quale ricade l'immobile esecutato, come area "AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistico residenziale". Tavola N° 37 del PUC.

10) VINCOLI

Sull'immobile non gravano vincoli edificatori e/o di carattere storico-artistico

11) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Porta ingresso:	anta singola, semi-blindata
Infissi esterni:	finestre: alluminio vetro singolo persiane: in alluminio
Infissi interni:	tamburati, in legno
Angolo cottura:	presente locale cucina
Bagno:	locale di medie dimensioni, con doccia, wc, bidet e lavabo; rivestimento in piastrelle h. mt. 1,60 da terra; a pavimento piastrelle in gres
Pavimenti:	rivesiti con laminato effetto legno
Pareti:	tinteggiate

Impianti:

Impianto di riscaldamento idro-sanitario: autonomo, caldaia nel locale bagno;
impianto elettrico non certificato.

12) CERTIFICATO ENERGETICO

Scadenza il 27/11/2027

Prestazione energetica globale G

Tecnico certificatore Geom. Alessio FERRARI

N° CERTIFICATO 46022

Certificato posto in copia all' **AII. 6.**

(ORIGINALI depositati in Copia Cortesia)

13) VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

13.1. Criteri di Stima

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

La stima del valore vendibile tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione; ha rilevanza anche 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, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore vendibile dell'immobile considerato libero.

13.2. Fonti di informazione

acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio*;
Comune di Genova; fascia semicentrale/Rolando-Fillak

(via Reti, via del Campasso, via G Bosco);

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'

Ossevatorio 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.

13.3. Stima del valore a base d' asta

La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita alla zona "Periferica C21" del Comune di Genova, a destinazione residenziale; per le abitazioni civili, di tipo economico, categoria raffrontabile agli immobili eseguiti, l'Omni pubblica, nel primo semestre 2017: abitazioni di tipo economico, valore minimo € 740,00/mq - massimo 1.100,00/mq;

Valori FIAlP: su via Fillak: da un minimo di € /mq 400,00 ad un massimo di € 500,00 per immobili da ristrutturare.

Le quotazioni in zona sono molto variabili: la densità edilizia, le condizioni e lo stato di manutenzione degli immobili molto differenziate fra loro. Ad oggi si trova la possibilità di acquisto nella stessa via del Campasso, con cifre a mq. che vanno da € 450,00 ad € 900,00 circa.

I citati valori OMI e FIAlP sono posti all'**All. 4.**

Il CTU, analizzato tutto quanto sopra esposto e descritto, in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento, alle finiture ad oggi in essere, al tipo di affaccio sul contesto e alla sua accessibilità, al generale stato di manutenzione, raffrontati tutti gli elementi acquisiti rispetto ai valori OMI e agli immobili oggi sul mercato, stima una cifra di vendita a mq. pari ad € 500,00.

Pertanto:

IMMOBILE

Superficie lorda commerciale mq. 85

85x€/mq. 500,00 = € 42.500,00

€ 42.500,00 (euroquatantaduemilacinquecento/00)

VALUTAZIONE BASE D'ASTA

QUOTA ESECUTAIA:

1/1 pari all'intero - € 42.500,00 -

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

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 5/10/2017 quale tecnico estimatore nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. ssa Paola ZAMPIERI
- giuramento in data 12/10/2017
- a seguito di corrispondenza raccomandata, e successivi contatti telefonici, il sopralluogo è stato effettuato in data 20/11/2017.

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Agenda del Territorio di Genova per l'acquisizione di certificati e planimetria catastale;
- accesso presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per ricerca di pratiche autorizzative e dell'eventuale progetto di costruzione dell'edificio
- accesso in Conservatoria per aggiornamento visura. Genova, 20 gennaio 2018

L' Esperto

Arch. Cora Canonici

ALLEGATI

1. Scheda descrittiva del bene
2. Documentazione catastale e certificato di residenza
3. Aggiornamento visura Conservatoria
4. Valori OMI di riferimento e offerte di vendita
5. Copia progetto in sanatoria N° 1074/2005
6. Attestato di Prestazione Energetica APE

=====

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Cora Canonici, in qualità di tecnico
estimatore nominato nella procedura promossa da
ITALFONDIARIO SPA - ROMA contro

dichiara di avere inviato copia della presente
relazione ai debitori, a mezzo di posta ordinaria e/o mail, nel
rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, gennaio 2018 L'Esperto

Arch. Cora Canonici

R.E. 382/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII^o

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO SPA - ROMA

Avv.to Giovanni Battista BALBI

contro

Sig.ra,

debitrice esecutata

G.E. Dott. ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

appartamento sito nel Comune di GENOVA

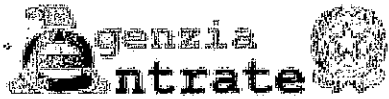
via del CAMPASSO 15/10

ALL. 2

**Documentazione catastale
e certificato di residenza**

Tecnico Incaricato Arch. Cora CANONICI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355
con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 16.38.08 Segue

Visura n.: T270207 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969R)
Catasto Fabbricati	Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: SAM Foglio: 38 Particella: 264 Sub.: 10

INTESTATO

1	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	SAM	38	264	10	3		A/4	5	5 vani	Totale: 75 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DEL CAMPASSO n. 15 piano: 4 interno: 10;											
Notifica	GE0030029/2006						Partita	-	Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	SAM	38	264	10	3		A/4	5	5 vani		Euro 426,08	VARIAZIONE del 28/02/2005 protocollo n. GE0030020 in atti dal 06/02/2006 RETTIFICA/CLASS. PRO DM 701/94 (n. 46823.1/2005)	
Indirizzo		VIA DEL CAMPASSO n. 15 piano: 4 interno: 10;											
Notifica	GE0030029/2006						Partita	-	Mod.58	-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 16.38.09 Segue

Visura n.: T270207 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	38	264	10	3		A/4	3	5 vani		Euro 309,87	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/02/2005 protocollo n. GE0046823 in atti dal 28/02/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9639.1/2005)
Indirizzo				, VIA DEL CAMPASSO n. 15 piano: 4 interno: 10;								
Annotazioni				classamento proposto (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	38	264	10	3		A/4	3	6 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2003 protocollo n. 65345 in atti dal 17/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18475.1/2003)
Indirizzo				, VIA DEL CAMPASSO n. 15 piano: 4 interno: 10;								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	SAM	38	264	10	3		A/4	3	6 vani		Euro 371,85 L. 720.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo				, VIA CAMPASSO n. 15 piano: 4 interno: 10;									
Notifica				Partita			1017586			Mod.58			-

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 22/01/1982 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	38	264	10	3		A/4	3	6 vani		L. 1.404	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/1982 in atti dal 25/05/1989 (n. 2040/1982)
Indirizzo				, VIA CAMPASSO n. 15 piano: 4 interno: 10;								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2017

Data: 06/11/2017 - Ora: 16.38.09 Fine

Visura n.: T270207 Pag: 3

Notifica	-	Partita	1017586	Mod.58	-
----------	---	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	SAM	38	264	10	3		A/4	3	6 vani		L. 1.404	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA CAMPASSO n. 15 piano: 4;										
Notifica	-	Partita	8389	Mod.58	-							

Situazione degli intestati dal 02/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/03/2005 Repertorio n.: 113373 Rogante: MORELLO AURELIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6693.1/2005)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 02/03/2005
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 02/03/2005
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/1982 Voltura in atti dal 25/05/1989 Repertorio n.: 844 Rogante: GIORGIO SEGALERBA Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n: 2080 del 03/02/1982 (n. 2040/1982)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 22/01/1982
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia del Territorio
CAIATO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollata n. GE0046823 del 28/02/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena
Via Del Campasso

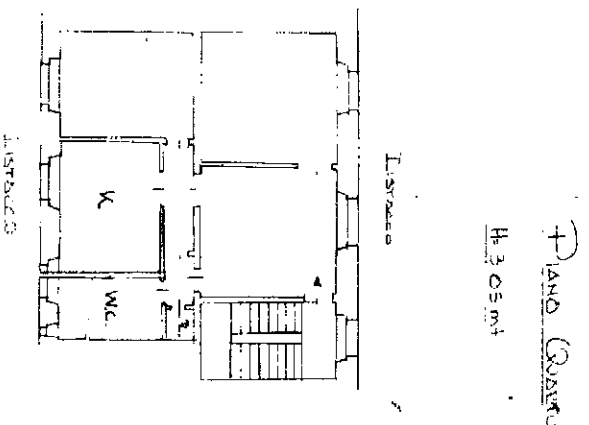
cir. 15

Identificativi Catastali:
Sezione: SAM
Foglio: 38
Particella: 264
Subalterno: 10

Compilata da:
Iazzetti Luca
Iscritto all'Albo:
Geometri
Prov. Genova

N. 2883

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

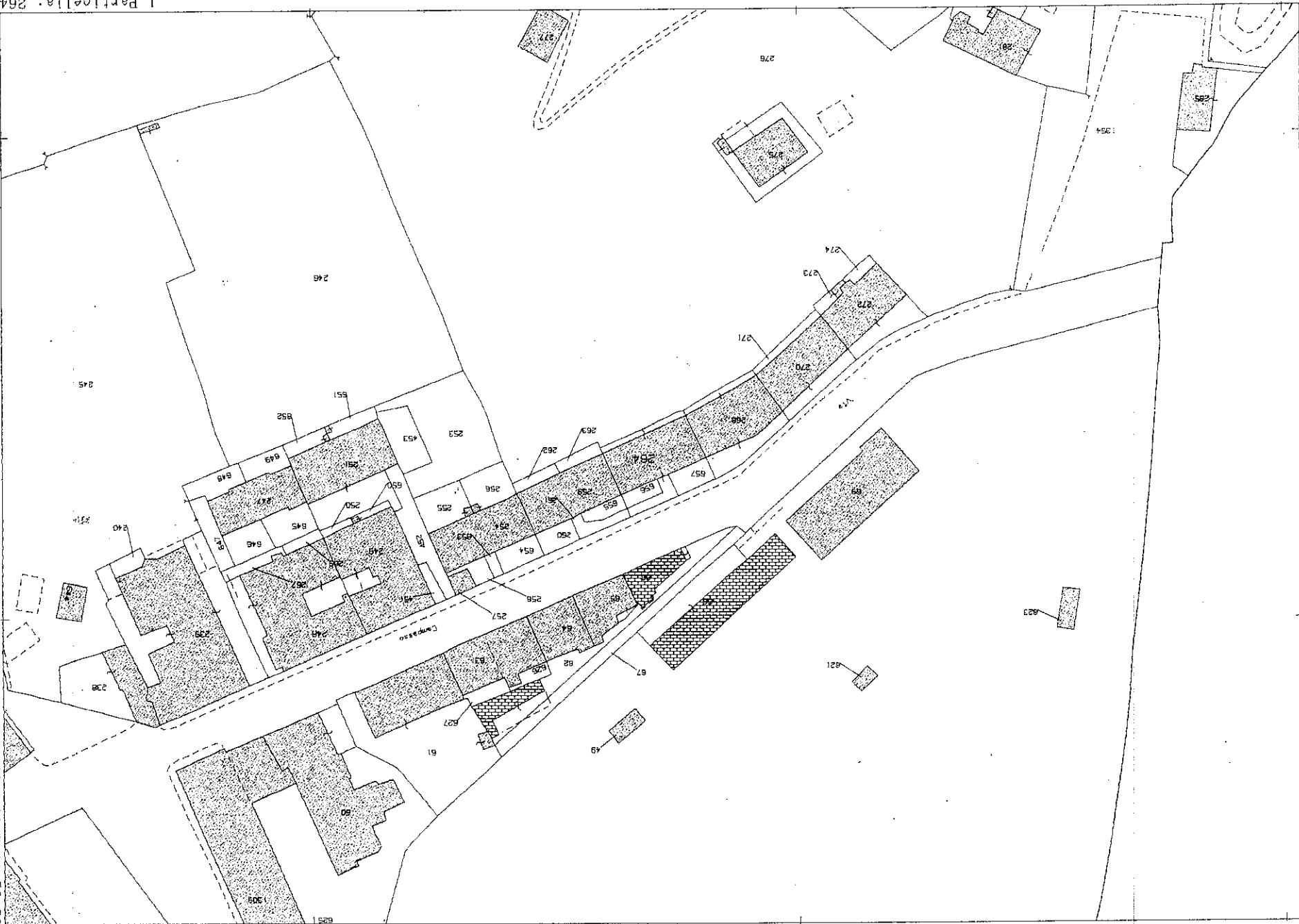
Data: 06/11/2017 - n. T273390 - Richiedente: FRRLSS75L24D969L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Firmato Da: BALBI GIOVANNI BATTISTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 534914c715ee9c9

F=4100

N=4600



I Particella: 264

Comune: GENOVA/D
Foglio: 38 A11: D

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

30-Mag-2017 11:50:59
Prot. n. T146836/2017

Vis. tel.(0.90 euro)

Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LANDI TEODORO



COMUNE DI GENOVA
SERVIZI DEMOGRAFICI
Certificato di Residenza

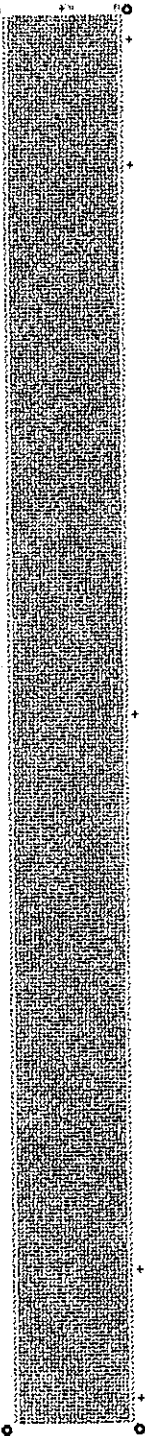
RILASCIATO IN CARTA LIBERA PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE
(ALL. B. - D.P.R. 26-10-1972 N. 642 o altre vigenti disposizioni di legge)

Visti gli atti d'ufficio si certifica che:

NATA IL
ATTON. P. S. V. U.
ABITANTE IN VIA DEL CAMPASSO Nr. 15 Int. 10

Handwritten mark

E' RESIDENTE A GENOVA (GE) DAL 29/07/2003



Certificato rilasciato on-line con timbro digitale. Istruzioni per la verifica <http://servizionline.comune.genova.it/timbro>

05/07/2017

L'Ufficiale di Anagrafe

Handwritten signature

**IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI**

R.E. 382/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO SPA - ROMA

Avv. to Giovanni Battista BALBI

contro

Sig.ra

debitrice esecutata

G.E. Dott. ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

appartamento sito nel Comune di GENOVA
via del CAMPASSO 15/10

ALL. 3
Aggiornamento visura Conservatoria

Tecnico Incaricato Arch. Cora CANONICI

Iscritto all' Albo degli Architetti di Genova al N° 1355
con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5

Direzione Provinciale di GENOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta GE 408001 del 2017
Ricevuta di cassa n. 40924
Ispezione n. GE 408004/3 del 2017
Inizio ispezione 08/11/2017 11:10:17

Richiedente SIG SENONER

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 03/05/1990 al 07/11/2017
Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 02/05/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita		Sesso	Codice fiscale
Data di nascita			

Volumi repertori

Per il soggetto \i richiesto \i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 03/05/1990 al 07/11/2017 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 02/05/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/03/2005 - Registro Particolare 6693 Registro Generale 11370

Pubblico ufficiale MORELLO AURELIO Repertorio 113373 del 02/03/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GENOVA(GE)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/2005 - Registro Particolare 2668 Registro Generale 11382

Pubblico ufficiale AURELIO MORELLO Repertorio 113374 del 02/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Direzione Provinciale di GENOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta GE 408001 del 2017
Ricevuta di cassa n. 40924
Ispezione n. GE 408004/3 del 2017
Inizio ispezione 08/11/2017 11:10:17

Richiedente SIG SENONER

Immobili siti in GENOVA(GE)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2015 - Registro Particolare 983 Registro Generale 1266
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 13655/2014 del 07/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GENOVA(GE)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2017 - Registro Particolare 10649 Registro Generale 15549
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3644/2017 del 22/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GENOVA(GE)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

R.E. 382/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VI^o

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO SPA - ROMA

Avv. to Giovanni Battista BALBI

contro

Sig.ra

debitrice esecutata

G.E. Dott. ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

appartamento sito nel Comune di GENOVA
via del CAMPASSO 15/10

ALL. 4
Valori OMI - FIAIP

Tecnico Incaricato Arch. Cora CANONICI

Iscritto all' Albo degli Architetti di Genova al N° 1355
con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

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

Codice di zona: C21

Microzona catastale n.: 36

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	4,7	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	4,1	6	L
Autorimesse	NORMALE	1000	1450	L	4,7	6,9	L
Box	NORMALE	1600	2350	L	7,9	11,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	1550	2200	L	8,3	11,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1450	2100	L	7,2	10,1	L

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

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)



[\(http://www.liguria.fiaip.it/\)](http://www.liguria.fiaip.it/)

Guida Valore Casa

La Tua Guida per Cercare Casa in Liguria

[\(http://www.guidavalorecasa.it/\)](http://www.guidavalorecasa.it/)

SAMPIERDARENA - Via Carrara

1.800

2.100

1.800

1.800

1.200

1.800

SAMPIERDARENA - Via Fillak

700

850

500

700

400

500

SAMPIERDARENA - Via La Spezia

1.600

1.950

1.400

1.600

1.200

1.400

R.E. 382/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VI^o

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

ITALFONDIARIO SPA - ROMA

Avv. to Giovanni Battista BALBI

contro

Sig.ra

debitrice esecutata

G.E. Dott. ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

appartamento sito nel Comune di GENOVA

via del CAMPASSO 15/10

ALL. 5

Progetto in sanatoria

1074/2005

Tecnico Incaricato Arch. Cora CANONICI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Genova al N° 1355
con studio in Genova, via Innocenzo IV civ. 5

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE TERRITORIO MOBILITA'
SVILUPPO ECONOMICO AMBIENTE
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

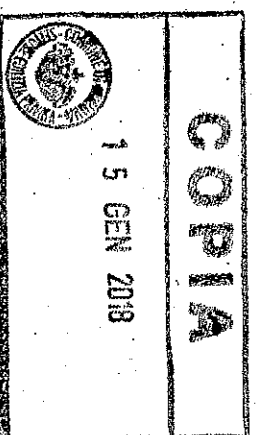
Prov. 334

Data 21 LUG. 2005

Oggetto: D. 1074/2005 - Permesso in sanatoria in applicazione dell'art. 37 punto 4 del D.P.R. 380/2001 relativo alla realizzazione opere interne in Via del Campasso 15/10 - Centro Ovest.

Richiedente:

Codice Fiscale:



IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data 4.3.2005 dal Sig. in qualità di proprietario, intesa ad ottenere il mantenimento delle opere interne in Via del Campasso 15/10 - Centro Ovest - illustrate nell'accluso progetto rubricato D. 1047/2005 composto da n. 1 fascicolo a firma del Geom. Luca Iazzetti - C.F.: ZZTLCU71H19D9699Y;

Preso atto che in data 4.3.2005 è stata presentata autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico sanitarie ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

Preso atto che il Settore Edilizia Privata in data 17.3.2005 ha espresso parere favorevole al rilascio del permesso in sanatoria;

Preso atto che è stata corrisposta la somma di euro 516,00 come risulta dalla ricevuta emessa dalla Civica Tesoreria in data 16.5.2005 n. 14588 a' sensi dell'art. 37 punto 4 del D.P.R. 380/2001;

Preso atto delle risultanze dell'istruttoria cui la domanda è stata sottoposta;



Per quanto riguarda il Comune, salvi e impregiudicati restando gli eventuali diritti dei terzi;

RILASCIATA

il permesso in sanatoria per il mantenimento delle opere eseguite, in applicazione dell'art. 37 punto 4 del Testo Unico dell'Edilizia.

COMUNE DI GENOVA

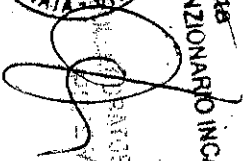
OGGETTO: RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

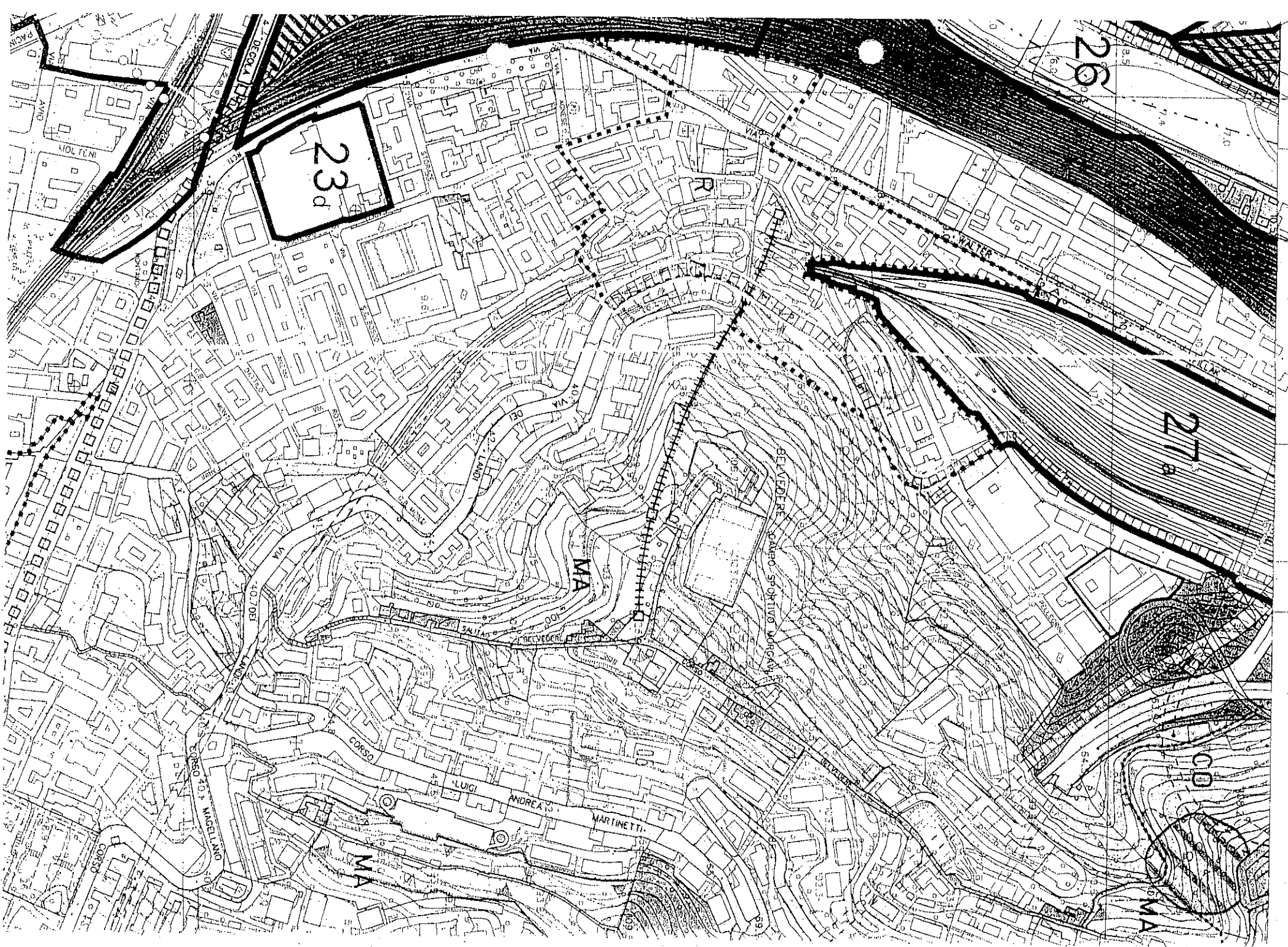
RICHIEDENTE:		TAV. UNICA	SCALA 1:100
UBICAZIONE: VIA DEL CAMPASSO 15/10	STATO : ANTECEDENTE ATTUALE RAFFRONTO		
STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA IAZZETTI C.F. ZZTLCT71H19D9 VIA ANDORRA N. 5/4 16030 SORI TEL 0185709007			
			

COMUNE DI GENOVA
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Tavola n. *1100 (Iazzetti)*
del progetto approvato con
provvedimento del Dirigente
all'Edilizia Privata 21 LUG. 2005
n. 334 in data
FUNZIONARIO INCARICATO




FUNZIONARIO INCARICATO



491 000

8° 53' 30"

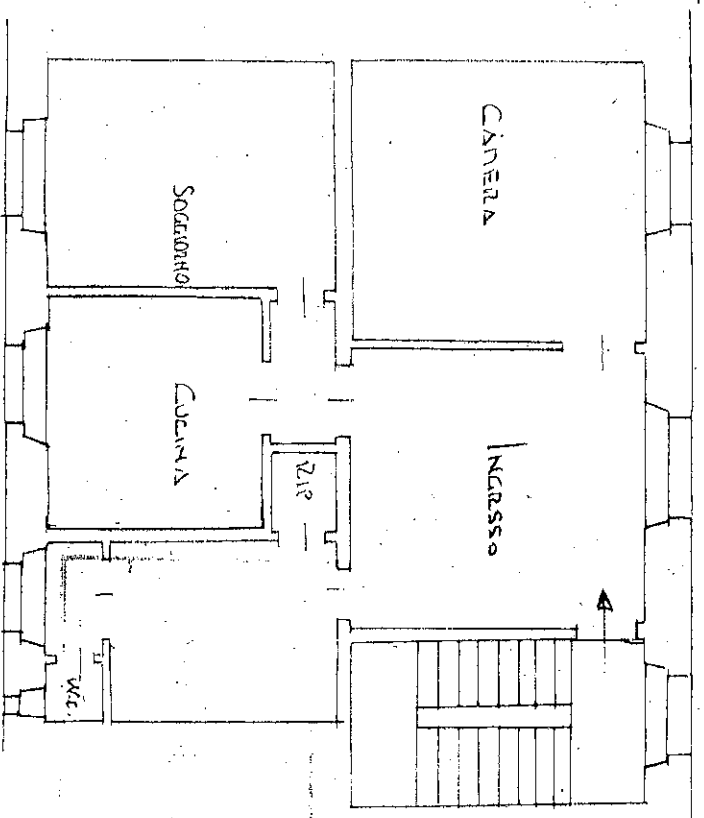
491 500

213151 RIVAROLO

PIANO QUARTO

H. 3.05 mt.

LISTACCIO



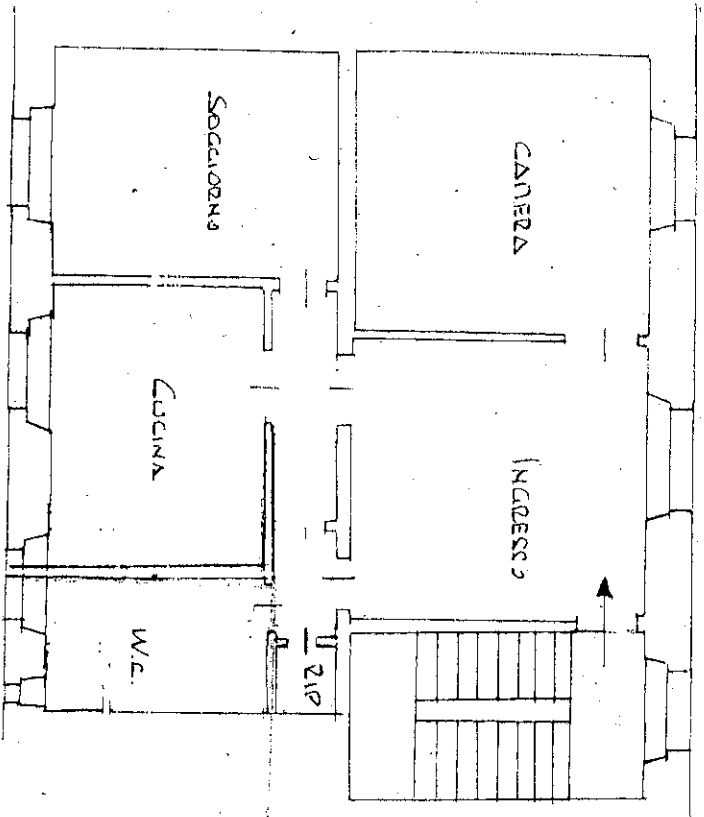
LISTACCIO

STATO D'INTECEDENTE

PIANO QUARTO

H. 3.05 mt.

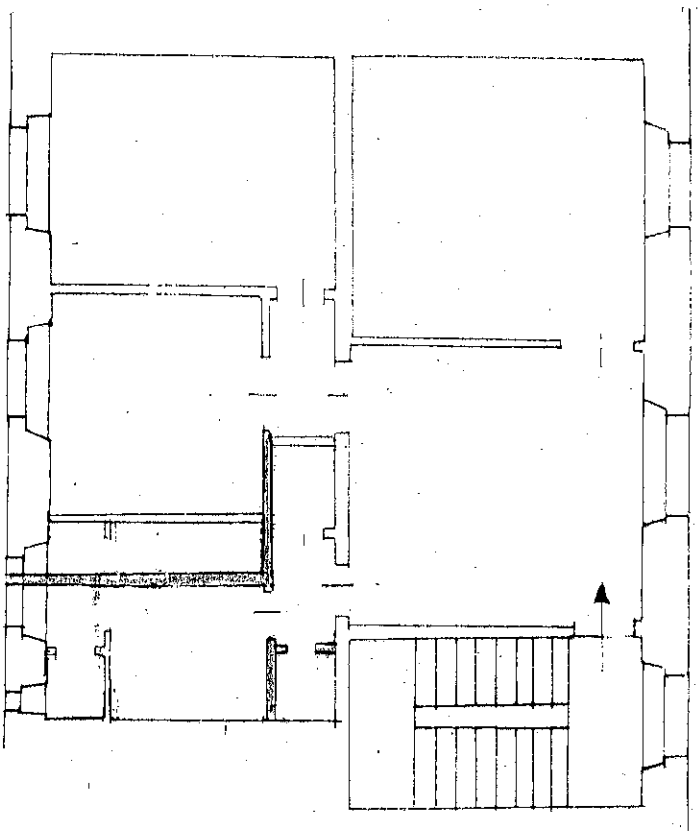
DISTACCO



STATO ATTUALE

PIANO COPERTO



H= 3.05 mf.



LSTACCIO

LSTACCIO

STATO DI RIFRONTO

-  DENOLIZIONI
-  COSTRUZIONI