



GEOMETRA NATALE MAZZEI

VIA S. TOMASO d'AQUINO 9/2
16154 GENOVA
tel: 333-5905332
www.studiomazzei.it
e-mail: info@studiomazzei.it

n° R.E. 690/14

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

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

➤ **Frino Elia Gioele - Creditore Procedente – Avv. Cristiana Bocchi e Bancheri Roberto**

contro

➤ **XXX – eseguita – Avv. Pagano Gianfranco**

interventuti

- **xxxx – creditore intervenuto – Avv. Stefania Colonello**
- **Battaglia Roberto - creditore intervenuto – Avv. Bocchi e Bancheri**
- **Equitalia Nord**
- **Banca Nazionale del Lavoro spa - creditore intervenuto – Avv. Stefano Bazzani**
- **Bovio Sara - creditore intervenuto – Avv. Carlini Emanuela**
- **Banco Popolare Soc. Coop. - creditore intervenuto – Avv. Stefano Torchio**
- **De Gregori Giuseppe - creditore intervenuto – Avv. De Gregori Giuseppe**
- **Doge Spedizioni srl - creditore intervenuto – Avv. Gian Maria Volpe**
- **Formento Francesco - creditore intervenuto – Avv. Formento Francesco**
- **Peirano Maria Laura - creditore intervenuto – Avv. Rossella Berta**

G.E. Dott. Bonino

<i>Vers.</i>	<i>data</i>	<i>Rev. n°</i>	<i>data</i>	<i>committente</i>
1	07/05/15	0	--	Trib.civ.ge

Lotto numero 1:

- Appartamento sito al Piano 1, sito Genova, in G. Ribaldone 6 int. XXX e posto auto num. XXX.

- Cantina num. XXX sita al Piano T, sito Genova, in G. Ribaldone 6.

- Box auto sito al Piano T, sito Genova, in G. Ribaldone civ. 14.

Lotto numero 2:

- Appartamento sito al Piano 3 e sottotetto, sito Genova, in G. Ribaldone 6 int. XXX con cantina.

Lotto numero 3:

- Appartamento sito al Piano 5, sito Genova, in Via Antica Romana di Quinto 110/XXX.

Lotto numero 4:

- Appartamento sito al Piano 1, sito Genova, in Via Sestri 33/XXX.

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(Allegato 1)

a) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX - Genova:

appartamento per abitazione di tipo civile (A/2), sito nel comune di Genova(GE), municipio medio levante, sito in Via Giovanni Ribaldone 6/XXX, ex delegazione di Quarto, piano primo, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, camera da letto, camera matrimoniale, bagno, oltre che num. 2 poggioni sul fronte principale dell'edificio. Pertinenza dell'appartamento, posto auto esterno sito nel piazzale identificato con il numero 2

N.B. 1: Immobile con indirizzo riportato in Visura catastale errato, infatti l'edificio in precedenza censito come via Romana della Castagna civ. 48a attualmente risulta rubricato come Via Giovanni Ribaldone 6.

N.B. 2: il posto auto numero 2 citato negli atti di provenienza dell'immobile (atto notaio Ciampi rep. 33708 del 24/06/1970 alleato 12) corrisponde con il

posto auto di fatto utilizzato dagli attuale esecutata e proprietaria dell'immobile.

Il posto auto num. 2 nel regolamento di condominio (allegato all'atto Notaio Ciampi rep. 32082 del 21/11/1969 allegato 11) viene erroneamente indicato come "posto auto 1", ma dalla descrizione presente in atto di compravendita, dai confini e dal pacifico possesso dello stesso da parte degli attuali e precedenti proprietari è possibile confermare che il posto auto oggetto della presente procedura è il numero 2 erroneamente identificato in regolamento di condominio come posto auto num. 1.

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX - Genova:

appartamento per abitazione di tipo civile (A/2), sito nel comune di Genova(GE), municipio medio levante, ex delegazione di Quarto, sito in Via Giovanni Ribaldone 6/XXX, distribuito su due piani, con accesso principale dal piano terzo in cui si trovano, ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, camera da letto, camera matrimoniale, bagno, oltre che num. 2 poggiali sul fronte principale, mentre al piano soprastante (piano quarto) a mezzo di collegamento con scala interna in legno a singolo rampante, con accesso di servizio autonomo anche dal vano scale condominiale, ampio locale sottotetto "abitabile" avente altezze interne variabili da 1,03 m a 3,27 m al centro stanza, privo di partizioni significative interne, avente destinazione d'uso "tinello". Completa l'appartamento anche cantina ubicata al piano terreno attraverso corridoio condominiale avente accesso da porta in ferro adiacente il portone del fabbricato. N.B.: come per il precedente immobile descritto al punto a) valgono le medesime informazioni circa la variazione di indirizzo.

c) cantina num. XXX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova:

cantina (C/2), sito nel comune di Genova(GE), municipio medio levante, ex delegazione di Quarto, sito in Via Giovanni Ribaldone 6 contraddistinta dal num. XXX, posta la piano terra con accesso dal corridoio condominiale avente a sua volta accesso da porta in ferro adiacente il portone del fabbricato. La presente cantina risulta pertinenza dell'immobile sito in Via Giovanni Ribaldone 6 int. XXX sopra descritto. N.B.: come per i precedenti immobili descritti ai punti a) e b) valgono le medesime informazioni circa la variazione di indirizzo.

d) box auto Via Giovanni Ribaldone 14 - Genova:

box auto (C/6), sito nel comune di Genova(GE), municipio medio levante, ex delegazione di Quarto, sito in Via Giovanni Ribaldone 14, avente numerazione civica propria, ma con accesso da area condominiale (piazzale) con cancello sulla via principale, posto al terra del fabbricato censito come Via Ribaldone civ. 6, composto da un unico ambiente privo di partizione interne, dotato di finestre con affaccio su distacco condominiale, con porta basculante in metallo con comando remoto e movimento elettrico.

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XXX - Genova:

appartamento per abitazione di tipo economica (A/3), sito nel comune di Genova (GE), municipio medio levante, ex delegazione di Quinto, sito in Antica Romana di Quinto 110/XXX, piano quinto, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, dispensa, cucina, camera da letto, camera matrimoniale, bagno, oltre che num. 1 poggiolo sul fronte principale

dell'edificio e terrazzo al piano con accesso diretto dall'abitazione, di ampia metratura e ad uso esclusivo.

f) appartamento Via Sestri 33/XXX - Genova:

appartamento per abitazione di tipo popolare (A/4), sito nel comune di Genova (GE), municipio medio ponente, ex delegazione di Sestri Ponente, posto al piano primo, dotato di doppio accesso (porta principale e di servizio), attualmente utilizzato come studio professionale, composto da ingresso, salone doppio, cucina, bagno di servizio, num. 3 camera, salone di rappresentanza, bagno principale, locale ad uso ripostiglio in soppalco soprastante il locale ingresso di limitata altezza (h.: 1,44 m), appartamento dotato inoltre di un lungo poggiolo sul fronte ovest avente accesso da cucina e camera.

1.1 – Dati tecnici:

a) appartamento e posto auto Via Giovanni Ribaldone 6/XXX - Genova:

appartamento: superficie lorda commerciale: 80,00 mq + poggioli (3,8 + 6,7 mq al 10%) \approx **81 mq.**

Posto auto: superficie lorda commerciale: **14 mq.**

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX - Genova:

superficie lorda commerciale:

P3= 80,00 mq + poggioli (3,8 + 6,7 mq al 10%) \approx **81 mq;**

P4= 57 mq + rip. (5,1 + 5,1 mq al 10%) \approx **58 mq;**

cantina: 5,1 mq al 10% \approx **0,5 mq;**

superficie lorda commerciale complessiva: 81+58+0,5 \approx **140 mq.**

c) cantina num. XXX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova:

superficie lorda commerciale: **5,1 mq.**

d) box auto Via Giovanni Ribaldone 14 - Genova:

superficie lorda commerciale: **41,00 mq**

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XXX - Genova:

P5= 91,00 mq + poggioli (2,5 + 7,7 mq al 10%) \approx 92 mq;

terrazzo al piano= 81 mq al 30%) \approx 24 mq;

superficie lorda commerciale complessiva: 92+24 \approx **116 mq.**

f) appartamento Via Sestri 33/XXX - Genova:

222,00 mq + poggioli (10,3 mq al 10%) \approx **223 mq;**

superficie lorda commerciale: **223,00 mq**

1.2 – Calcolo Superficie virtuale commerciale:

La superficie corrispondente al computo della superficie commerciale pari al lordo interno (compresi murature interne), compresa la metà della muratura perimetrale, metà murature di confine con altre proprietà, non computate superfici locali aventi

altezza inferiore a 1,50 m.

terrazzi al piano computati nella misura del 30% della superficie effettiva, poggioli computati al 10%, accessori indiretti non direttamente collegati 30% (es. cantine). Per sottotetti abitabili: superficie computata al netto muri interni per quanto legittimato da titolo edilizio, spazi perimetrale accessibili ai soli fini “uso locale di sgombero” superficie ridotta al 10% dell'effettivo.

1.3 – Dati catastali:

a) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX - Genova:

Comune di Genova (GE), SEZ. QUA foglio 5 part. 2273 Sub. XXX - Cat. A/2 Classe 4 consistenza 5 vani rendita Euro 1.265,32 intestazione catastale:

- XXX nata a Genova il 13/05/1965 C.F.: XXX - proprietà 1/2,

- XXX nato a L'Aquila il 13/07/1971 C.F.: XXX - proprietà 1/2,

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX - Genova:

Comune di Genova (GE), SEZ. QUA foglio 5 part. 2273 Sub. XXX - Cat.

A/2 Classe 4 consistenza 5 vani rendita Euro 1.265,32 intestazione

catastale:

- XXX nata a Genova il 13/05/1965 C.F.: XXX - proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni,

- XXX nato a L'Aquila il 13/07/1971 C.F.: XXX - proprietà 1/2, in regime di separazione

dei beni,

c) cantina num. XXX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova:

Comune di Genova (GE), SEZ. QUA foglio 5 part. 2273 Sub. XXX - Cat.

C/2 Classe 8 consistenza 3 mq rendita Euro 46,48 intestazione catastale:

- XXX nata a Genova il 13/05/1965 C.F.: XXX - proprietà 1/2,

- XXX nato a L'Aquila il 13/07/1971 C.F.: XXX - proprietà 1/2,

d) box auto Via Giovanni Ribaldone XXX - Genova:

Comune di Genova (GE), SEZ. QUA foglio 5 part. 2273 Sub. XXX - Cat.

C/6 Classe 4 consistenza 37 mq rendita Euro 573,27 intestazione

catastale:

- XXX nata a Genova il 13/05/1965 C.F.: XXX - proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni,

- XXX nato a L'Aquila il 13/07/1971 C.F.: XXX - proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni,

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XXX - Genova:

Comune di Genova (GE), SEZ. QUI foglio 4 part. 226 Sub. XXX - Cat. A/3
Classe 6 consistenza 5,5 vani rendita Euro 1.264,03 intestazione
catastale:

- XXX nata a Genova il 13/05/1965 C.F.: XXX - nuda proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni,
- XXX nato a Genova il 07/10/1958 C.F.: XXX - nuda proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni,
- XXX nata a San Remo il 18/07/1927 C.F.: XXX - usufruttuaria 1/1,

f) appartamento Via Sestri 33/XXX - Genova:

Comune di Genova (GE), SEZ. SEP foglio 57 part. 1250 Sub. XXX - Cat. A/4 Classe 6 consistenza 8 vani rendita Euro 743,70 intestazione
catastale:

- XXX nata a Genova il 13/05/1965 C.F.: XXX - proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni,
- XXX nato a Genova il 07/10/1958 C.F.: XXX - proprietà 1/2, in regime di separazione dei beni,

1.4 – Regolarità catastale:

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

a) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX - Genova:

- in planimetria non è indicata la muratura di delimitazione della cabina armadio presente in camera matrimoniale,
- variazione di toponomastica: indirizzo da variare da Via Romana della castagna 48A a Via Giovanni Ribaldone 6.

-il posto auto esterno pertinenza dell'immobile non risulta censito al Catasto.

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX - Genova:

variazione di toponomastica: indirizzo da variare da Via Romana della castagna 48A a Via Giovanni Ribaldone 6.

Errata indicazione dei piani in planimetria (indicati piani secondo - e terzo invece che piani terzo e quarto).

c) cantina num. XXX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova:

variazione di toponomastica: indirizzo da variare da Via Romana della castagna 48A a Via Giovanni Ribaldone 6,

errore grafico: errata rappresentazione nord geografico.

d) box auto Via Giovanni Ribaldone XXX - Genova:

nulla da segnalare

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XXX - Genova:

presente sul fronte est in corrispondenza delle porte finestra del soggiorno e della camera da letto una tettoia di tipo fissa (telaio in metallo e copertura in ondulina di resina ancorate alla muratura) non visualizzato in planimetria.

La presenza di tale manufatto, anche se di tipo "leggero" come del resto appare essere la tipologia installata, necessita di autorizzazione edilizia per l'installazione e qualora ammissibile con obbligo di variazione catastale per la corretta rappresentazione in planimetria.

Errata rappresentazione del Nord geografico.

f) appartamento Via Sestri 33/XXX - Genova:

si segnala che l'immobile risulta accatastato come A/4 (abitazione di tipo popolare) ma all'interno viene svolta attività riconducibile ad "ufficio" in

particolare attività di studio professionale di cui i proprietari ne sono titolari (per la quota di 1/2 anche l'esecutata).

Tale situazione, pur non configurando alcuna variazione di tipo edilizio ed impiantistico, dal momento che l'immobile risulta dotato di tutte le caratteristiche igienico sanitarie ed impiantistiche per poter ammettere l'abitazione, non risulta regolare. Per la regolarizzazione della attività riconducibile all'ufficio si dovrebbe quindi procedere a variazione catastale per la sola "destinazione d'uso", invariato il resto.

Regolarizzazione catastale dell'immobile:

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese
Via Ribaldone 6/XXX	Diversa distribuzione spazi interni+variaz. toponomastica+accatastamento posto auto esterno	docfa	Euro 2,500,00	Euro 100,00
Via Ribaldone 6/XXX	variaz. Toponomastica errata indicazione piano	docfa	Euro 500,00	Euro 50,00
Via Ribaldone 6 cantina XXX	variaz. Toponomastica errore grafico	docfa	Euro 500,00	Euro 50,00
Via Antica Romana di Quinto 110/XXX	Diversa distribuzione spazi interni+variaz. toponomastica+errore grafico "nord"	docfa	Euro 500,00	Euro 50,00
Via Sestri 33/XXX	Cambio dest. Uso	Docfa	Euro 500,00	Euro 50,00

1.5 – Confini:

a) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX – Genova – piano 1°:

- a nord: in parte con appartamento int. 3, in parte con vano scale condominiale,
- a est: in parte con appartamento int. 1, in parte con vano scale condominiale,
- a sud: muri perimetrali prospicienti su area condominiale antistante il portone di accesso all'edificio,
- a ovest: muri perimetrali prospicienti su distacco,

posto auto:

- a nord: con posto macchina num. Tre,
- a est: muro di sostegno confinati con mappale 877,
- a sud: muri di sostegno e scaletta di accesso al mappale 877,
- a ovest: corsia di manovra, area condominiale (piazzale).

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX – Genova – piano 3°-4°- T:

appartamento posto al piano terzo con annesso sottotetto sovrastante posto al piano quarto, con accesso indipendente di servizio dal vano scale condominiale, e cantina posta al piano terra:

appartamento int. XXX – piano terzo:

- a nord: in parte con appartamento int. 9, in parte con vano scale condominiale,
- a est: in parte con appartamento int. 7, in parte con vano scale condominiale,
- a sud: muri perimetrali prospicienti su area condominiale antistante il portone di accesso all'edificio,
- a ovest: muri perimetrali prospicienti su distacco,

sottotetto collegato con int. XXX – piano quarto:

- a nord: con porzione di sottotetto non accessibile,
- a est: in parte con porzione di sottotetto non accessibile, in parte con vano scale condominiale,
- a sud: con porzione di sottotetto non accessibile,
- a ovest: con porzione di sottotetto non accessibile,

cantina – piano terra:

- a nord: con magazzino,

➤ a est: con cantina num. 3

➤ a sud: con corridoio condominiale,

➤ a ovest: con cantina num. 4,

c) cantina num. XXX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova – piano terra:

➤ a nord: con magazzino,

➤ a est: con cantina num. 4,

➤ a sud: con corridoio condominiale,

a ovest: con cantina num. 6,

d) box auto Via Giovanni Ribaldone XXX - Genova – piano terra:

➤ a nord: con distacco,

➤ a est: con piazzale di accesso e manovra box – area condominiale,

➤ a sud: unità immobiliare Via Giovanni Ribaldone civ. 12,

➤ a ovest: con altra unità immobiliare.

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XX – Genova – piano 5°:

➤ a nord: muri perimetrali prospicienti su distacco,

➤ a est: terrazzo di pertinenza confinante con condominio Via Antica Romana di Quinto civ. 110A, Genova,

➤ a sud: muri perimetrali prospicienti su Via Antica Romana di Quinto,

➤ a ovest: in parte con appartamenti intt. 13 e 14, in parte vano scale condominiale,

f) appartamento Via Sestri 33/XXX – Genova – piano 1°:

➤ a nord: muri perimetrali prospicienti distacco

➤ a est: in parte muri perimetrali prospicienti distacco, in parte edificio Via Federico Confalonieri civ. 7,

➤ a sud: muri perimetrali prospicienti su Via Sestri,

➤ a ovest: muri perimetrali prospicienti su distacco.

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

Dall'esame della documentazione ritirata il giorno del giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari si constata la presenza dei seguenti documenti:

- visura catastale storica,
- certificato ipotecario ventennale a firma Notaio Dott. Luigi Castello.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:

Via Giovanni Ribaldone 6, Genova:

caratteristiche della zona:

Zona periferica della città, ubicato nel municipio Levante (ex quartiere di Quarto), a ridosso dell'arteria cittadina di collegamento tra il levante appunto e il centro città, Corso Europa, alla quale è collegata con rampa di accesso in direzione levante.

Posto nei pressi dello svincolo di accesso al casello autostradale di Genova Nervi, in prossimità del cavalcavia su Corso Europa, zona con difficoltà di collegamento con servizi di vicinato, negozi, servizi pubblici, poste, scuole ecc..., raggiungibili facilmente in auto ma con più difficoltà in via pedonale.

caratteristiche dell'edificio:

l'edificio sito in Via Giovanni Ribaldone 6 è composto da due blocchi aventi piani sfalsati con complessivi tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, contornato da distacco di tipo condominiale avente accesso da cancello metallico posto sulla strada principale di tipo elettrico apribile a distanza, di tipologia "residenziale", struttura portante in cemento armato, tamponature

in laterizio, solai in cemento armato, copertura a falde inclinate con rivestimento in ardesia (posata a “ganci”), finitura esterna dei prospetti in intonaco civile e tinteggiatura, con fasce marcapiano. Vano scale e atrio pavimentato con elementi in marmo, scale con pedate in marmo e ballatoi in marmo, pareti ultimate con idropittura, portone in metallo e vetro, con apri-porta elettrico attivabile con citofono, edificio dotato di impianto ascensore.

Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di conservazione, non si sono riscontrate tracce di degrado evidente.

Via Antica Romana di Quinto 110, Genova:

caratteristiche della zona:

Zona periferica della città, ubicato nel municipio Levante (ex quartiere di Quinto), anch'esso a ridosso dell'arteria cittadina di collegamento tra il levante appunto e il centro città, Corso Europa, alla quale è collegata con rampa di accesso in direzione levante/ponente.

Posto sul lato levante della delegazione di Quinto, nella zona corrispondente al percorso appunto della “strada Antica Romana” di collegamento tra il levante cittadino e il centro città, attualmente strada carrabile che permette di raggiungere piazza Santa Paola Frassinetti, in zona facilità di accesso ad servizi di vicinato, negozi, servizi pubblici, poste, scuole ecc...

caratteristiche dell'edificio:

l'edificio sito in Via Antica Romana di Quinto 110 è composto da un unico blocco edilizio avente due distinti accessi (civ. 110 e 110A) con complessivi cinque piani fuori terra, struttura portante in cemento armato, tamponature

in laterizio, solai in cemento armato, copertura piana con terrazzi in parte calpestabili ad uso esclusivo in parte non calpestabili ad uso condominiale, finitura esterna dei prospetti in intonaco civile e tinteggiatura, con fasce marcapiano. Vano scale e atrio pavimentato con elementi in marmo, scale con pedate in marmo e ballatoi in marmo, pareti ultimate con idropittura, portone in metallo e vetro, con apri-porta elettrico attivabile con citofono. Edificio dotato di impianto ascensore.

Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di conservazione, non si sono riscontrate tracce di degrado evidente.

Via Sestri 33, Genova:

caratteristiche della zona:

Zona periferica della città, ubicato nel municipio medio ponente (ex quartiere Sestri Ponente), delegazione a spiccata e storicamente radicata connotazione industriale con ampio centro storico e urbanisticamente estesa dalla zona posta lungo l'asse costiero di collegamento ponente/centro, fino alle alture collinari.

L'edificio è posto lungo la Via Sestri, importante e principale asse viario della delegazione, oggi esclusivamente pedonale, con numerosi esercizi commerciali e facilità di accesso a servizi di tipo pubblici e privati.

caratteristiche dell'edificio:

l'edificio sito in Via Sestri, di remota e non databile epoca di costruzione, si presenta come un imponente corpo di fabbrica sviluppato soprattutto in altezza, con un totale di num. 7 piani fuori terra, struttura portante in muratura di pietrame, solai in legno o latero cemento, copertura mista in parte piana ad uso terrazzo esclusivo in parte a falde inclinate con

rivestimento in lastre di ardesia, finitura esterna dei prospetti in intonaco civile e tinteggiatura. Vano scale e atrio pavimentato con elementi in marmo e ardesia, scale con pedate in ardesia, soffitti voltati, pareti ultimate con idropittura, portone in metallo e vetro, con apri-porta elettrico attivabile con citofono.

Nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di conservazione, non si sono riscontrate tracce di degrado evidente.

3.STATO DI POSSESSO:

a) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XX – Genova – piano 1° e posto auto esterno num. XX:

L'immobile al momento della visita risultava occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX – Genova – piano 3°-4°- T:

L'immobile al momento della visita risultava libero, nella disponibilità dell'esecutata, utilizzato in parte come deposito temporaneo di arredi e vestiario di competenza della famiglia dell'esecutata.

c) cantina num. XXX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova – piano terra:

L'immobile al momento della visita veniva utilizzato dall'esecutata.

d) box auto Via Giovanni Ribaldone XXX - Genova – piano terra:

L'immobile al momento della visita veniva utilizzato dall'esecutata.

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XX – Genova – piano 5°:

L'immobile al momento risultava occupato dalla Sig.ra XXX in qualità di usufruttuaria dell'immobile.

f) appartamento Via Sestri 33/XXX – Genova – piano 1°:

L'immobile al momento della visita risultava occupato dallo studio professionale di competenza dei proprietari dell'immobile, (di cui eseguita proprietarie e titolare in ragione di 1/2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

vincoli e inquadramento urbanistico:

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

Via Giovanni Ribaldone 6:

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

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

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

Via Antica Romana di Quinto 110:

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

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

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

Via Sestri 33:

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

zona AC-US Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico,
L'edificio risulta non essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare non è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Condominio:

In seguito alle richieste effettuate in data 13/01/2015 e 14/01/2015 agli amministratori dei vari stabili, mi sono stati forniti i seguenti dati/riepiloghi contabili delle unità immobiliari, in particolare:

Via Giovanni Ribaldone 6/XX – Amm. Olmi sas – Via Vitale 24/XX Genova

- Millesimi di proprietà: 88,24 mm su 1000 mm
- Millesimi riscaldamento: 12,00 mm su 129,09 mm
- Millesimi Acqua calda:
- risulta un debito pari a Euro 401,23 per 1° rata scadenza 27/11/2014. Si segnala la scadenza della 2° rata in data 28/02/2015 di cui non si hanno notizie aggiornate in merito all'effettivo pagamento.
- Nel corso della ultima assemblea del condominio del 26/11/2014, non vi sono state delibere di particolare importanza tali da comportare impegni di spesa particolari oltre alle spese correnti.

Via Giovanni Ribaldone 6/XXX – Amm. Olmi sas – Via Vitale 24/XX Genova:

- Millesimi di proprietà: 119,442 mm su 1000 mm
- Millesimi riscaldamento: 11,32 mm su 129,09 mm
- non sono presenti particolari situazioni debitorie nei confronti del condominio in merito all'unità immobiliare int. xxx,

- Nel corso della ultima assemblee del condominio del 26/11/2014, non vi sono state delibere di particolare importanza tali da comportare impegni di spesa particolari oltre alle spese correnti.

Via Giovanni Ribaldone 6 cant XX – Amm. Olmi sas – Via Vitale 24/XXX Genova

immobile senza quote millesimali, in quanto considerato pertinenza dell'appartamento int. XXX, pertanto vedasi paragrafi precedenti,

Via Giovanni Ribaldone XXX – Amm. Olmi sas – Via Vitale 24/XXX Genova immobile senza quote millesimali, non riportato in elenco delle unità immobiliari facenti capo all'edificio di Via Ribaldone 6. Richiesti dettagli all'amministrazione del condominio con email del 27/02/2015, non si sono ottenute risposte.

Via Antica Romana di Quinto 110/XXX – Amm. Schiappacasse – Via Santorre di Santa Rosa Genova

- Millesimi di proprietà: 47,00 mm su 1000 mm
- Millesimi riscaldamento: 50 mm su 1000 mm
- risulta un debito pari a Euro 12.713,62 per trascorse gestioni,
- Nel corso della ultima assemblee del condominio del 26/09/2014, non vi sono state delibere di particolare importanza tali da comportare impegni di spesa particolari oltre alle spese correnti, unica informazione significativa è che il condominio ha autorizzato il legale per il recupero della somma debitoria in capo all'unità immobiliare int. 15 (di comproprietà tra l'esecutata e il fratello sig. XXX) per un importo complessivo indicato nel successivo Decreto ingiuntivo trasmesso dall'avv. Calisi rubricato con il R.G. 14584/2014 in Euro

12,080,16 oltre a interessi, oltre a spese legali liquidate in Euro 540,00 e spese Euro 145,50.

Via Sestri 33/XXX – Amm. Roberto Rogai – Via Bologna 82Ar Genova

- Millesimi di proprietà: 204,41 mm su 1000 mm
- risulta un debito pari a Euro 12.713,62 per trascorse gestioni,
- debito per euro 813,68 relativamente all'esercizio a saldo 2014, oltre alla rata corrente esercizio 2015 pari a Euro 420,00 di cui non si ha notizia di effettivo pagamento.
- L'Amministratore sig. Rogai, mi comunica nella email del 02/02/2015 che *"l'Assemblea ha deliberato la sostituzione delle antenne televisive per un costo di circa € 75,00 ad appartamento e la modifica del pluviale con intervento in facciata, ma ancora non siamo in grado di stabilire un prezzo esatto"*.

domande giudiziali:

Si segnala il già citato Decreto Ingiuntivo RG 14584/2014 con formula esecutiva provvisoria, Tribunale di Genova in cui il condominio di Via Antica Romana di Quinto 110 a causa della situazione debitoria dell'appartamento int. XXX ha ingiunto ai sigg.ri XXX e XXX al pagamento delle somme pari a Euro 12,080,16 oltre a interessi, oltre a spese legali liquidate in Euro 540,00 e spese Euro 145,50.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Per l'area scoperta da costruzioni inerente l'edificio di Via Ribaldone 6 risulta gravata da vincolo di inedificabilità (servitù non aedificandi) a favore del Comune di Genova, apposto con atto Notaio Ciampi Rep. 31017 del 02/07/1969. (allegato 10)

Convenzioni matrimoniali:

In base a quanto stabilito in verbale di separazione consensuale consegnatomi dall'Avv. Baglino in data 27/11/15, risulta che l'immobile sito in Via Ribaldone 6 int. XXX in sede di separazione dal coniuge sig. XXX, è stato assegnato alla signora XXX, come abitazione per sé e la propria famiglia. (allegato 14)

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare.

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

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale che di seguito si riepilogano (verifica al 18/03/15):

Immobile Via Ribaldone 6 int. 2 Sez. Qua Fg. 5 map. 2273 Sub. XXX:

ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare XXX Registro Generale 15173 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1016/4813 del 14/05/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 13/02/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale 3005 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10692 del 31/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 16/04/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
8862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6249 del
05/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 02/05/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 10043 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio
4848/14 del 16/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO
DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

ISCRIZIONE del 12/05/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
10805 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1280/2014
del 06/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
13010 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1784/2014 del
26/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/09/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 20509 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio
8678/2014 del 31/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Via Ribaldone 6, Cantina numero X, Sez. Qua Fg. 5 map. 2273 Sub. XX:

ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare XXX Registro Generale
15173 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1016/4813
del 14/05/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL
D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 13/02/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 3005 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio
10692 del 31/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 16/04/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
8862Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6249 del
05/06/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 12/05/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
10805Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1280/2014
del 06/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
13010 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1784/2014 del
26/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/09/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 20509 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio

8678/2014 del 31/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Via Ribaldone 14, Sez. Qua Fg 5 map 2273 (ex 466) Sub XXX

ISCRIZIONE del 05/03/2008 - Registro Particolare XXX Registro Generale
7178 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio 85300/23529 del
08/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare XXX Registro Generale
15173 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1016/4813
del 14/05/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL
D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 13/02/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 3005ubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10692
del 31/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 16/04/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
8862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6249 del
05/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 12/05/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
10805 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1280/2014
del 06/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
13010 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1784/2014 del
26/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/09/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 20509 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio
8678/2014 del 31/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile Via Ribaldone 6 int. XXX Sez. Qua Fg. 5 map. 2273 Sub. XXX:

ISCRIZIONE del 05/09/2007 - Registro Particolare XXX Registro Generale
38888 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio 84158/22699 del
23/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 13/02/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 3005 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio
10692 del 31/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 16/04/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
8862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6249 del
05/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 12/05/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
10805 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1280/2014
del 06/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
13010 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1784/2014 del
26/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 29/08/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 20083 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE
DI GENOVA Repertorio 8790/2014 del 01/08/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 09/09/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 20509 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio
8678/2014 del 31/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile Via Sestri 33/XXX Sez. SEP Fg. 57 map. 1250 Sub. XXX

TRASCRIZIONE del 12/11/2008 - Registro Particolare XXXX Registro Generale 40946 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio 86717/24628 del 20/10/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 12/11/2008 - Registro Particolare XXX Registro Generale 40947 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio 86718/24629 del 20/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare XXX Registro Generale 15173 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1016/4813 del 14/05/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 13/02/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale 3005 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10692 del 31/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 16/04/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale 8862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6249 del 05/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 02/05/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale 10047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio

4150/13 del 19/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO
DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

ISCRIZIONE del 12/05/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
10805 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1280/2014
del 06/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
13010 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1784/2014 del
26/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/09/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 20509 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio
8678/2014 del 31/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile Via Antica Romana di Quinto 110/XXX Sez. Qui Fg. 4 map.

226 Sub. XXX

TRASCRIZIONE del 01/07/2011 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 22684 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio 91988/28788
del 06/06/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 01/07/2011 - Registro Particolare XXX Registro Generale
22685 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio 91989/28789 del

06/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 27/03/2012 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 9348 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio 93421/29967
del 12/03/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA
DI EREDITA'

ISCRIZIONE del 12/05/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
10805 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1280/2014
del 06/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale
13010 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1784/2014 del
26/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/09/2014 - Registro Particolare XXX Registro
Generale 20509 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio
8678/2014 del 31/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali Proprietari:

a) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX – Genova – piano 1° e c)

cantina num. XXX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova – piano terra:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà dei sigg.ri XXX per la quota di 1/2 i del sig. XXX per la quota di 1/2 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Malaspina in data 24/07/1998 rep. XX racc. 2701.

In tale atto all'art. 2 viene citato vincolo di pertinenzialità tra l'unità immobiliare appartamento int. XX (sub. XX) e la cantina num. XX (sub. XX), inoltre all'art. 4 viene indicata ulteriore pertinenza dell'appartamento consistente nel posto auto num. XX ubicato nel piazzale.

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XX – Genova – piano 3°-4°- T:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà dei sigg.ri XXX per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e del sig. XXX per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Lizza in data 23/08/2007 rep. XXX racc. 22698.

d) box auto Via Giovanni Ribaldone XXX - Genova – piano terra:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà dei sigg.ri XXX per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e del sig. XXX per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Lizza in data 08/02/2008 rep. XXX racc. 23528.

In tale atto all'art. 5 viene citato vincolo di pertinenzialità tra l'unità immobiliare box (sub. XXX) e l'appartamento sempre di proprietà dei medesimi soggetti sito in Via Ribaldone 6/XXX (sub XXX),

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XX – Genova – piano 5°:

L'immobile in oggetto risulta intestato per la nuda proprietà dei sigg.ri XXX per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e del sig. XXX per la

quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, per l'usufrutto alla Sig.ra XXX, il tutto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Lizza in data 06/06/2011 rep. XXX racc. 28788.

f) appartamento Via Sestri 33/XXX – Genova – piano 1°:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà dei sigg.ri XXX per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e del sig. XXX per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Lizza in data 20/10/2008 rep. XXX racc. 24628.

5.2 precedenti proprietari:

a) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX – Genova – piano 1° e c) cantina num. XXX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova – piano terra:

Gli immobili in oggetto derivano dal precedente proprietario sig.re XXX nato a Casella (Ge) 29/11/1924 il quale risultava in piena proprietà degli immobili derivanti da acquisto dal sig. XXX con atto notaio Ciampi del 24/06/1970 rep. XXX (allegato 12)

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX – Genova – piano 3°-4°- T e d) box auto Via Giovanni Ribaldone XXX - Genova – piano terra:

Gli immobili in oggetto derivano dai precedenti proprietari sigg.ri XXX, XXX, XXX, XXX, i quali risultavano in piena proprietà degli immobili derivanti da successione della Sig.ra XXX registrata a Genova il 21/09/2004 num. XX Vol. 201 trascritta a Genova il 13/01/2005 RPN XXX.

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XX – Genova – piano 5°:

L'immobile in precedenza risultava di proprietà dei sigg,ri XXX e XXX derivante da successione del de cuius sig. XXX registrata a Genova il 11/08/1995 num. XXX Vol.XXX.

f) appartamento Via Sestri 33/XXX – Genova – piano 1°:

L'immobile deriva dai precedenti proprietari sigg.ri XXX e XXX, i quali risultavano rispettivamente proprietari per la quota del 70% e 30% derivanti da:

- XXX per acquisto a rogito Notaio Fossati del 08/09/2000 rep. XXX,
- XXX la rimanente quota del 30% per acquisto formalizzato con decreto di trasferimento Tribunale di Genova del 27/03/2008 rep. XXX.

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

- Via Giovanni Ribaldone 6 – Genova int. XXX, int. XXX, civ. XXX (box) e cantina num. XXX:

Dalla ricerca presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Genova si è rintracciato il progetto di costruzione dello stabile di Via Ribaldone 6 al cui interno si trovano i seguenti immobili, interno XX, interno XX (con cantina), civ. XX, cantina num. XX.

Il progetto num. 346/64 prevedeva due successive varianti del 29/09/1965 e 24/01/1966 (allegato 6).

Nell'ultima variante del 1966 non si fa riferimento alla rappresentazione delle unità immobiliari e/o dei prospetti, pertanto è da ritenersi valido il progetto originario comprensivo della prima variante del 24/01/1966.

Dal confronto tra la rappresentazione grafica indicata a progetto e lo stato dei luoghi esistono le seguenti difformità:

Appartamento Via Ribaldone 6 int. XXX:

1) diversa distribuzione degli spazi interni comportanti variazioni in aumento della Superficie Agibile (S.A.) pari a circa 5,19 mq comportanti la sottrazione di area da ballatoio scale e vano ascensore,

2) mancata realizzazione di scaletta di accesso autonomo dal poggiolo lato prospetto portone sino al poggiolo camera da letto matrimoniale.

Le irregolarità rilevate (allegato 15) sono sanabili ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/08 e succ. mod.ni in particolare quelle previste al punto 1) applicando il comma 1 dell'art. 48, le opere indicate al punto 2) sanabili applicando il comma 5) art. 48. N.B.: ATTENZIONE PREVISTE SANZIONI PER IL PUNTO 2) NON COMPUTABILI AL MOMENTO MA SOLO DOPO FASE ISTRUTTORIA DI RICHIESTA SANATORIA AL COMUNE DI GENOVA.

Cantina num. XXX:

1) diversa distribuzione degli spazi interni,

2) diverso accesso ai locali cantine con modifica della prevista finestra successivamente trasformata in porta.

Le irregolarità rilevate sono sanabili ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/08 e succ. mod.ni in particolare quelle previste al punto 1) applicando il comma 1 dell'art. 48, le opere indicate al punto 2) sanabili applicando il comma 5) art. 48. N.B.: ATTENZIONE PREVISTE SANZIONI PER IL PUNTO 2) NON COMPUTABILI AL MOMENTO MA SOLO DOPO FASE ISTRUTTORIA DI RICHIESTA SANATORIA AL COMUNE DI GENOVA.

Box auto civ. XXX:

1) non sussistono difformità rilevanti (misure difformi di pochi centimetri tra la planimetria di progetto e lo stato di fatto)

Appartamento Via Ribaldone 6 int. XXX:

Per l'appartamento interno xxx è stata rintracciato condono edilizio con provvedimento num. xxx del 07/10/1992 in cui lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo risulta conforme con quanto visualizzato nelle tavole di progetto.

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XX – Genova – piano 5°:

Il progetto di costruzione dell'edificio di Via Antica Romana di Quinto 110, risulta essere il progetto num. 1263/56 con autorizzazione per ordinanza del sindaco num. 409 del 18/02/1957 e successiva variante (allegato 6). Il confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo risulta conforme con quanto visualizzato nelle tavole di progetto.

In merito alla “tettoia” presente sul terrazzo (lato soggiorno) si segnala che, essendo il manufatto non riconducibile alla progettazione originaria, essendo l'area in cui sorge l'edificio soggetta a vincolo ambientale, sentiti i tecnici del Comune di Genova in merito, la tettoia è da configurarsi come illegittima e priva di autorizzazione edilizia e visto il vincolo paesaggistico sopra citato viene considerata non sanabile, se ne consiglia pertanto la rimozione.

f) appartamento Via Sestri 33/XX – Genova – piano 1°:

Per l'appartamento in questione si segnala che per lo stesso sono stati depositati due differenti progetti, in particolare:

- condono edilizio num. XXX in data 10/12/2014 provvedimento num. XX del 24/01/2008, Allegato 6
- DIA per opere interne num. XX del 18/03/08 e successiva variante in corso d'opera del 26/06/2008 allegato 6.

Lo stato effettivo della distribuzione interna rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde a quanto visualizzato nelle tavole di progetto depositate nell'ultima variante del 26/06/2008.

In tutte le progettazioni sopra citate la destinazione d'uso dichiarata si riferisce alla "residenza" e non ad attività professionale.

Infatti, benchè all'interno dell'appartamento via siano tutte le condizioni igienico sanitarie affinchè possano essere soddisfatte le esigenze tipiche della residenza, e benchè la differenza tra la potenziale destinazione d'uso "residenza" al posto dell'attività professionale svolta sia solo dettata da una differenza di arredo, l'attività svolta all'interno dell'immobile non risulta coerente con quanto indicato in progettazione.

A tal fine pertanto, pur trattandosi di arredo, segnalo che allo stato attuale la destinazione d'uso non risulta legittimata dalle progettazioni depositate, viceversa, qualora cessasse l'uso ad attività professionale e l'arredo dell'immobile venisse rimosso l'abitazione acquisirebbe caratteristiche di corrispondenza rispetto alle progettazioni pertanto da intendersi legittima sotto il profilo edilizio/urbanistico sotto forma di "residenza".

Segnalo che la destinazione d'uso di tipo "studio professionale" nelle norme generali del PUC del Comune di Genova D.C.C. 05/03/2015 all'art. 6 prevede nella sezione "UFFICI" al sottopunto 6.1 la destinazione d'uso riconducibile ad "Direzionale", ovvero : "Attività professionali e direzionali, uffici separati dalle sedi operative delle imprese."

Segnalo infine che la L.R. 16/08 e succ. mod.ni all'art. 13 Articolo 13 *cita* "*(Mutamenti di destinazione d'uso)*":

1. *Costituiscono mutamenti della destinazione d'uso rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito indicate, ancorchè non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:*

a) **residenza**, *comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, **studi ed uffici professionali compatibili con la residenza**, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive”.*

Alla luce di tale articolo pertanto, l'attività svolta, poiché compatibile con la residenza entrambe indicate al punto a) dell'art. 13, è da ritenersi ammessa poiché al comma 2 del medesimo art. 13 si cita: “*E' sempre ammesso il passaggio all'interno di una delle categorie funzionali di cui al comma 1 ad una delle forme di utilizzo ivi indicate. I piani urbanistici comunali possono stabilire limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale soltanto in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici”.*

Alla luce di tali considerazioni è prevista irregolarità edilizia solo nel caso di mantenimento della attuale destinazione d'uso a studio professionale, viceversa, l'utilizzo ad abitazione, sarebbe invece regolare sotto il profilo edilizio.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	Spese/sanz.
Via Ribaldone 6/XX	Diversa distribuzione spazi interni aumento S.A.+ modifiche esterne con vincolo paesagg.	Sanatoria art. 48 commi 1 e 5	Euro 1,500,00	Da valutarsi in fase di istruttoria minimi a partire da Euro 2,000
Via Ribaldone 6/XX	-	-	-	-
Via Ribaldone 6 cantina XX	Diversa distribuzione spazi interni aumento S.A.+ modifiche esterne con vincolo paesagg.	Sanatoria art. 48 commi 1 e 5	Euro 1,500,00	Da valutarsi in fase di istruttoria minimi a partire da Euro 2,000
Via Antica Romana di Quinto 110/XX	Rimozione tettoia su terrazzo	-	Euro 1,000,00	-
Via Sestri 33/XX	Variabile sulla base delle scelte da effettuarsi: Cambio dest. Uso in studio professionale	DIA	Euro 2000,00	N.B. Previsti oneri di urbanizzazione da computarsi in sede iter amministrativo oltre a spese. Tariffa base pari a Euro 162,39/mq da ricondursi alla ristrutturazione edilizia (60% Tariffa)

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Genova, servizi online, risultano varie schede relative ai seguenti immobili:

a) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XX – Genova – piano 1°:

scheda dell'edificio di Via Giovanni Ribaldone 6 – xxx del 11/06/64 decreto abitabilità xxx 12/09/1969

(allegato 13),

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XX – Genova – piano 3°-4°- T:

scheda dell'edificio di Via Giovanni Ribaldone 6 – xxx del 11/06/64 decreto abitabilità xxx 12/09/1969

(allegato 13).

c) cantina num. XX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova – piano terra:

scheda dell'edificio di Via Giovanni Ribaldone 6 – xxx del 11/06/64 decreto abitabilità xxx 12/09/1969

(allegato 13),

d) box auto Via Giovanni Ribaldone 14 - Genova – piano terra:

scheda dell'edificio di Via Giovanni Ribaldone 6 – xxx del 11/06/64 decreto abitabilità xxx 12/09/1969
(allegato 13),

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XX – Genova – piano 5°:

scheda dell'edificio di Via Antica Romana di Quinto 110 – xxx del 21/11/1956 decreto abitabilità xxx del
10/03/1958 (allegato 13),

f) appartamento Via Sestri 33/XXX – Genova – piano 1°:

nessuna scheda abbinata all'edificio, anche in virtù della remota epoca di costruzione dello stabile.

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

a) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX – Genova – piano 1°:

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

b) appartamento Via Giovanni Ribaldone 6/XXX – Genova – piano 3°-4°- T:

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

c) cantina num. XXX Via Giovanni Ribaldone 6 - Genova – piano terra:

L'immobile ad uso deposito NON soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del
Regolamento Regione Liguria num. 6/2012 art. 21 comma 2.

d) box auto Via Giovanni Ribaldone XXX - Genova – piano terra:

L'immobile ad uso box auto NON soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Regolamento Regione Liguria num. 6/2012 art. 21 comma 2.

e) appartamento Via Antica Romana di Quinto 110/XX – Genova – piano 5°:

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

f) appartamento Via Sestri 33/XXX – Genova – piano 1°:

L'immobile ad uso studio professionale ma censito al catasto come residenziale (A/4) è soggetto alla Attestato di Prestazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria num. 6/2012. Dalla ricerca presso il proprietario non è pervenuto alcun Attestato di Certificazione Energetica che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia, Classe Energetica G.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Via Ribaldone 6

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Telaio di cemento armato con tamponatura in laterizi	Buona per quanto visibile
Solai	presumibilmente in latero cemento	Buona per quanto visibile
copertura	In parte a falde con rivestimento in ardesia in parte piana a terrazzo	Tetto a falde oggetto di manutenzione straordinaria da pochi anni
scale	A 3 rampante e ballatoi di piano	buone

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile con decori, marcapiani, e tinteggiatura	buone
portone	Vetro e ferro battuto	buone
Scale interne	pedate e alzate in marmo	buone

Immobile Via Ribaldone 6/XXX

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Porta doppi battente in legno (blindata)	buone
Infissi esterni (oscuranti)	tapparelle in PVC	buone
finestre	In parte legno vetro singolo in parte Alluminio doppio vetro	buone
Porte interne	legno	buone
Pavimenti	marmo in ingresso, corridoio, soggiorno, piastrelle in ceramica cucina e bagni, parquet in legno nelle camere da letto	buone
Pareti	Tinteggiate	buone
Bagni	rivestimenti in ceramica, sanitari completi di rubinetteria di uso corrente	buone

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	presente	Funzionante	Non rilevata
gas	metano	funzionante	Non rilevata
elettrico	Presente con tensione 220 V e dispositivo salvavita	funzionante	Non rilevata
fognatura	Non rilevabile	Funzionante per quanto rilevabile	-
idrico	presente	Funzionante per quanto rilevabile	Non rilevata
telefonico	Non rilevato,	-	Non rilevata
termico	Di tipo condominiale e radiatori interni	funzionante	-
Acqua calda sanitaria	Di tipo condominiale	funzionante	Non rilevata
Anti intrusione	-	-	-
Energie alternative	Non presente	-	-
condizionamento	Presente con unità esterna e split in	funzionante	Non rilevata

	vari ambienti		
--	---------------	--	--

Immobile Via Ribaldone 6/XXX

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Porta doppi battente in legno (non blindata)	buone
Infissi esterni (oscuranti)	tapparelle in legno	buone
finestre	In Alluminio doppio vetro	buone
Porte interne	legno	buone
Pavimenti	marmo in ingresso, corridoio, soggiorno, piastrelle in ceramica cucina e bagni, parquet in legno nelle camere da letto	buone
Pareti	Tinteggiate	buone
Bagni	rivestimenti in ceramica, sanitari completi di rubinetteria di uso corrente	buone

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	presente	Funzionante	Non rilevata
gas	metano	funzionante	Non rilevata
elettrico	Presente con tensione 220 V e dispositivo salvavita	funzionante	Non rilevata
fognatura	Non rilevabile	Funzionante per quanto rilevabile	-
idrico	presente	Funzionante per quanto rilevabile	Non rilevata
telefonico	Non rilevato,	-	Non rilevata
termico	Di tipo condominiale e radiatori interni	funzionante	-
Acqua calda sanitaria	Di tipo condominiale	funzionante	Non rilevata
Anti intrusione	-	-	-
Energie alternative	Non presente	-	-
condizionamento	-	-	-

Immobile Via Ribaldone 6 cantina num. XXX

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Ferro zincata	buone
Infissi esterni (oscuranti)	-	-
finestre	-	-
Porte interne	-	-
Pavimenti	gres	buone
Pareti	Tinteggiate	buone

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
elettrico	Presente con tensione 220 V	funzionante	Non rilevata

Immobile Via Ribaldone XXX box auto

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Metallo basculante con automazione elettrica	buone
Infissi esterni (oscuranti)	-	-
finestre	Legno 1 v	-
Porte interne	-	-
Pavimenti	gres	buone
Pareti	Tinteggiate	buone

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
elettrico	Presente con tensione 220 V	funzionante	Non rilevata

Immobile Via Antica Romana di Quinto 110/XXX

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Porta doppi battente in legno (non blindata)	buone

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni (oscuranti)	tapparelle in legno	buone
finestre	In legno vetro singolo	buone
Porte interne	legno	buone
Pavimenti	In graniglia (nera/scura)	buone
Pareti	Tinteggiate	buone
Bagni	rivestimenti in ceramica, sanitari completi di rubinetteria di uso corrente	buone

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	presente	Funzionante	Non rilevata
gas	metano	funzionante	Non rilevata
elettrico	Presente con tensione 220 V e dispositivo salvavita	funzionante	Non rilevata
fognatura	Non rilevabile	Funzionante per quanto rilevabile	-
idrico	presente	Funzionante per quanto rilevabile	Non rilevata
telefonico	Non rilevato,	-	Non rilevata
termico	Di tipo condominiale e radiatori interni	funzionante	-
Acqua calda sanitaria	Autonomo con boiler elettrico	funzionante	Non rilevata
Anti intrusione	-	-	-
Energie alternative	Non presente	-	-
condizionamento	Presente con unità esterna e split in vari ambienti	-	Non rilevata

Immobile Via Sestri 33/XXX

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Porta doppi battente in legno (blindata)	ottime

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni (oscuranti)	Persiane in alluminio all a"genovese"	ottime
finestre	In alluminio doppio vetro	ottime
Porte interne	legno	ottime
Pavimenti	In parquet di legno ad eccezione dei bagni con piastrelle	ottime
Pareti	Tinteggiate in tutti gli ambienti ad eccezione del locale "salone rappresentanza" con boiserie in legno per tutta altezza con lavorazione di tipo artigianale (su misura)	ottime
Soffitti	Negli ambienti prospicienti Via Sestri soffitti con affreschi a motivi geometrici/floreali	ottime
Bagni	rivestimenti in ceramica, sanitari completi di rubinetteria di uso corrente, bagno grande con cabina doccia multifunzione	ottime

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
videocitofono	presente	Funzionante	Non rilevata
gas	metano	funzionante	Non rilevata
elettrico	Presente con tensione 220 V e dispositivo salvavita	funzionante	Non rilevata
fognatura	Non rilevabile	Funzionante per quanto rilevabile	-
idrico	presente	Funzionante per quanto rilevabile	Non rilevata
telefonico	rilevato	funzionante	Non rilevata
termico	Con pompa di calore con 2 unità esterne e num. 10 split interni nei vari ambienti marca DAIKIN	funzionante	-

Acqua calda sanitaria	Autonomo con caldaia Vailant SuperMag	funzionante	Non rilevata
Anti intrusione	presente	-	Non rilevata
Energie alternative	Non presente	-	-
condizionamento	Presente con unità esterna e split in vari ambienti	-	Non rilevata
Rete dati	Presente	-	Non rilevata

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

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto analizzando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali. In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili.

Via Ribaldone 6 int. XXX:

Superficie commerciale appartamento: 81,00 mq

Superficie commerciale posto auto scoperto: 14,00 mq

Valore OMI 1 sem. 2014 (Allegato 8)

abitazioni di tipo economico stato conservativo "normale"

➤ valori di mercato (€/mq) : min. 2150 max 3100

- valore applicabile segmento minimo Euro 2150 al mq
posto auto scoperto stato conservativo “normale”
- valori di mercato (€/mq) : min. 1950 max 2800
- valore applicabile segmento minimo Euro 1950 al mq

Valore di stima sommaria:

appartamento int. XXX:

2150,00 €/mq x 81,00 mq = € 174.150,00 (centosettantaquattromilacentocinquanta/00).

Posto auto scoperto:

1950,00 €/mq x 14,00 mq = € 27.000,00 (ventisettemilamila/00).

Via Ribaldone 6 int. XXX:

Superficie commerciale: 140,00 mq

Valore OMI 1 sem. 2014 (Allegato 8)

abitazioni di tipo economico stato conservativo “normale”

valori di mercato (€/mq) : min. 2150 max 3100

valore applicabile segmento minimo Euro 2150 al mq

Valore di stima sommaria:

2150,00 €/mq x 140,00 mq = € 301.000,00 (trecentounmila/00).

Via Ribaldone 6 cantina num. XXX:

Superficie commerciale: 5,00 mq

Valore OMI 1 sem. 2014 (Allegato 8)

magazzini stato conservativo “normale”

valori di mercato (€/mq) : min. 820 max 1200

valore applicabile segmento minimo Euro 820 al mq

Valore di stima sommaria:

820,00 €/mq x 5,00 mq = € 4.100,00 (quattromilacento/00).

Via Ribaldone XXX box auto:

Superficie commerciale: 41,00 mq

Valore OMI 1 sem. 2014 (Allegato 8)

box auto stato conservativo "normale"

valori di mercato (€/mq) : min. 2300 max 3400

valore applicabile segmento minimo Euro 2300 al mq

Valore di stima sommaria:

2300,00 €/mq x 41,00 mq = € 94.300,00 (novantaquattromilatrecento/00).

Via Antica Romana di Quinto 110/XXX:

Superficie commerciale appartamento: 116,00 mq

Valore OMI 1 sem. 2014 (Allegato 8)

abitazioni di tipo civile stato conservativo "normale"

➤ valori di mercato (€/mq) : min. 2950 max 4300

➤ valore applicabile segmento minimo Euro 2950 al mq

Valore di stima sommaria piena proprietà:

appartamento int. XXX:

2950,00 €/mq x 116,00 mq = € 342.200,00 (trecentoquarantaduemiladue/00).

CALCOLO VALORE USUFRUTTO:

Il valore del diritto di usufrutto si calcola applicando la seguente formula:

$$Vu = Vp \times r \times Eu$$

dove:

Vp: valore della quota proprietà

r: tasso legale (0,5%)

Eu: coeff. Tab. età usufruttuario

Di conseguenza il valore della nuda proprietà è pari a:

$$V_{np} = V_p - V_u$$

Usufrutto XXX (età al 23/03/2015 anni XXX) quota 1/1:

$V_u = 342000 \times 0,005 \times 30 = \text{Euro } 51.300,00$ (eurocinquantunomilatrecento/00)

valore complessivo della nuda proprietà:

$$V_{np} = V_p - V_u$$

= Euro 342.000,00 - Euro 51.300,00 = 290.700,00 arrotondato a **Euro 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00).**

Via Sestri 33 int. XXX:

Superficie commerciale appartamento: 223,00 mq

Valore OMI 1 sem. 2014 (Allegato 8)

abitazioni di tipo signorile stato conservativo "normale"

- valori di mercato (€/mq) : min. 2300 max 3400
- valore applicabile al di sotto segmento minimo Euro 2000 al mq

Valore di stima sommaria:

appartamento int. XXX:

$2000,00 \text{ €/mq} \times 223,00 \text{ mq} = \text{€ } 446.000,00$ (quattrocentoquarantaseimila/

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

Considerata la presenza di comproprietari, vista la necessità di creare lotti di vendita si ritiene opportuno la seguente divisione: (segue)

STATO DI FATTO

	indirizzo	Tipologia	Comune	Sez.	Fgl.	Mapp.	sub.	Sup. (mq)	Descrizione diritto reale	intestazione	Valore Complessivo
1	Via G. Ribaldone 6/XXX	Appartamento + posto auto	Genova	QUA	5	2273	X	81+14	Piena proprietà	XXX – 1/2 XXX 1/2	€ 201.150,00
2	Via G. Ribaldone 6/XXX	Appartamento	Genova	QUA	5	2273	X	140	Piena proprietà	XXX – 1/2 XXX 1/2	€ 301.000,00
3	Via G. Ribaldone 6 cantina XXX	cantina	Genova	QUA	5	2273	X	5,1	Piena proprietà	XXX – 1/2 XXX 1/2	€ 4.100,00
4	Via G. Ribaldone XXX	Box auto	Genova	QUA	5	2273	X	41	Piena proprietà	XXX – 1/2 XXX 1/2	€ 94.300,00
5	Via Antica Romana di Quinto 110/XX	Appartamento	Genova	QUI	4	226	X	116	Nuda proprietà	XXX – 1/2 XXX 1/2	€ 290.000,00
6	Via Sestri 33/XXX	Appartamento	Genova	SEP	57	1250	X	223	Piena proprietà	XXX – 1/2 XXX 1/2	€ 446.000,00
											€ 1.336.550,00

PROPOSTA IN LOTTI AUTONOMI

Lotto numero 1 composto dai seguenti immobili:

- 1) Appartamento sito al Piano Primo, dell'edificio sito Genova, in G. Ribaldone 6 int. XX e posto auto num. XX.
- 2) Cantina num. XX sita al Piano terra, dell'edificio sito Genova, in G. Ribaldone 6.
- 3) Box auto sito al Piano terra, dell'edificio sito Genova, in G. Ribaldone civ. XX.

	Tipologia catastale	Comune	Sez.	Fgl.	Mapp.	sub.	Valore Complessivo	Importo conguagli
1	Via G. Ribaldone 6/XX + posto auto	Genova	QUA	5	2273	X	€ 201.150,00	In denaro a favore di XXX per € 100.575,00
2	Via G. Ribaldone 6 cantina XX	Genova	QUA	5	2273	X	€ 4.100,00	In denaro a favore di XXX per € 2.050,00
3	Via G. Ribaldone XX	Genova	QUA	5	2273	X	€ 94.300,00	In denaro a favore di XXX per € 47.150,00

						TOTALE LOTTO	€ 299.550,00	
--	--	--	--	--	--	---------------------	---------------------	--

Nella previsione della formazione del lotto si prevede la possibilità che venga venduto l'intero della proprietà dell'immobile sito in Via Ribaldone 6 int. XX oltre al posto auto num. XX, la cantina num. XX sita in Via Ribaldone 6, il box auto sito in Via Ribaldone XX, con conseguente previsione di conguaglio in denaro al sig. XXX.

Conguagli:

In denaro a favore del Sig. XXX per la metà del valore di vendita stimato a base d'asta in Euro 149.775,00.

Lotto numero 2 composto dai seguenti immobili:

4) Appartamento sito al Piano Terzo e sottotetto, dell'edificio sito Genova, in G. Ribaldone 6 int. XXX con cantina.

	Tipologia catastale	Comune	Sez.	Fgl.	Mapp.	sub.	Valore Complessivo	Importo conguagli
4	Via G. Ribaldone 6/XX	Genova	QUA	5	2273	X	€ 301.000,00	In denaro a favore di XXX per € 150.500,00
						TOTALE LOTTO	€ 301.000,00	

Nella previsione della formazione del lotto si prevede la possibilità che venga venduto l'intero della proprietà dell'immobile sito in Via Ribaldone 6 int. XXX con cantina, con conseguente previsione di conguaglio in denaro al sig. XXX.

Conguagli:

In denaro a favore della Sig. XXX per la metà del valore di vendita stimato a base d'asta in Euro 150.500,00.

Lotto numero 3 composto dai seguenti immobili:

5) Appartamento sito al Piano Quinto, dell'edificio sito Genova, in Via Antica Romana di Quinto 110/XXX.

	Tipologia catastale	Comune	Sez.	Fgl.	Mapp.	sub.	Valore Complessivo	Importo conguagli
5	Via Antica Romana Quinto 110/XXX	Genova	QUI	4	226	X	€ 290.000,00	In denaro a favore di XXX per € 145.000,00
						TOTALE LOTTO	€ 290.000,00	

Nella previsione della formazione del lotto si prevede la possibilità che venga venduto l'intero della nuda proprietà dell'immobile sito in Via Antica Romana di Quinto 110/XXX, con conseguente previsione di conguaglio in denaro al sig. XXX, inalterato l'usufrutto in capo alla Sig.ra XXX.

Conguagli:

In denaro a favore del Sig. XXX per la metà del valore di vendita stimato a base d'asta in Euro 145.000,00

Lotto numero 4 composto dai seguenti immobili:

6) Appartamento sito al Piano primo, dell'edificio sito Genova, in Via Sestri 33/XX.

	Tipologia catastale	Comune	Sez.	Fgl.	Mapp.	sub.	Valore Complessivo	Importo conguagli
6	Via Sestri 33/XX	Genova	SEP	57	1250	X	€ 446.000,00	In denaro a favore di XXX per € 223.000,00
						TOTALE LOTTO	€ 446.000,00	

Nella previsione della formazione del lotto si prevede la possibilità che venga venduto l'intero della proprietà dell'immobile sito in Via Sestri 33/XX, con conseguente previsione di conguaglio in denaro al sig. XXX.

Conguagli:

In denaro a favore del Sig. XXX per la metà del valore di vendita stimato a base d'asta in Euro 223.000,00.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

* (segue)

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

10.1 – Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,

in data 19 novembre 2014, a seguito della Sua nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa Frino Elia vs XXX n° R.E. 690/2014 Tribunale Civile di Genova, per la stima di immobili siti in Genova (GE),

- 1) Via Romana della Castagna 48A/XX,
- 2) Via Romana della Castagna 48A/XX,
- 3) Via Romana della Castagna 48A cantina num. XX,
- 4) Via Ribaldone XX,
- 5) Via Antica Romana di Quinto 110/XX,
- 6) Via Sestri 33/XX.

- in data 20 novembre 2014 inviavo lettera raccomandata A/R - PEC agli esecutati e ai creditori e comproprietari segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 27 novembre 2014 con riunione presso lo studio del sottoscritto,
- il giorno indicato presenti alla riunione l'esecutata Sig.ra XXX, l'avv. Marco Baglino per il creditore sig. XXX, si stabiliva calendario di visite presso gli immobili oggetto di esecuzione,
- il giorno 05 dicembre 2014 si procedeva al sopralluogo presso gli immobili siti in Via Ribaldone 6 (già via Romana della Castagna 48A) e Via Sestri 33/XXX,
- il giorno 10 dicembre 2014 si effettuava visita presso l'immobile sito in Via Antica Romana di Quinto 110/XXX,
- il giorno 30 dicembre 2014 si effettuava ricerca presso Ufficio Visura progetti per Via Romana della Castagna 48A, Via Antica Romana di Quinto 110 e Via Sestri 33,
- il giorno 15 gennaio 2015 si ritiravano copie dei progetti per Via Antica Romana di Quinto 110, Via Romana della Castagna 48A, Via Sestri 33/XX,

- il giorno 29 gennaio 2015 si effettuava ulteriore ricerca presso Ufficio Visura progetti per cercare dettaglio di progetti di Via Antica Romana di Quinto 110, Via Romana della Castagna 48A,
- il giorno 20 febbraio 2015 si effettuava (previa richiesta) sopralluogo presso centrale termica dell'edificio sito in Via Ribaldone 6, finalizzata alla redazione di APE,
- il giorno 25 febbraio 2015 si effettuava (previa richiesta) sopralluogo presso centrale termica dell'edificio sito in Via Antica Romana di Quinto 110, finalizzata alla redazione di APE,
- il giorno 26 febbraio 2015 si consegnava agli addetti dell'archivio notarile, stampa su carta e file su CD della planimetria allegato A all'atto rep. XXX Notaio Ciampi del 21/11/1969,
- il giorno 03 marzo 2015 si effettuava incontro con tecnici del Comune di Genova al fine di verificare la possibilità sanatoria della tettoia posta in Via Antica Romana di Quinto 110/XXX,
- il giorno 05 marzo 2015 si ritiravano copie di atti di provenienza per Via Ribaldone 6/XXX presso Archivio Notarile di Genova,
- il giorno 05 marzo 2015 si ritiravano copie di atti di provenienza per Via Ribaldone 6/XXX presso studio Notaio Lizza,
- il giorno 10 marzo 2015 si effettuava accesso presso l'immobile sito in Via Sestri 33/XXX al fine di verificare marca e modello pompe di calore al fine della corretta redazione di APE,
- il giorno 13 marzo 2015 si effettuava ulteriore accesso presso l'immobile sito in Via Sestri 33/XXX al fine di verificare coerenza e corrispondenza tra le unità esterne delle pompe di calore ivi installata e le varie unità interne (split) il tutto per redazione APE,
- il giorno 23 marzo 2015 si effettuava visura progetti presso Ufficio Visura Progetti per Via Romana della Castagna 48A/XX e Via Antica Romana di Quinto 110,
- il giorno 02 Aprile 2015 si ritiravano copie dei progetti per Via Antica Romana di Quinto 110,

Si sono effettuate le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale per ogni immobile,

- Comune di Genova: ricerca di certificato di agibilità/abitabilità, per ogni immobile reperito
- Comune di Genova: stralci della cartografia relativa alla P.U.C., alla Toponomastica, al regime vincolistico, al P.T.C.P. Per ogni immobile,
- Amministrazione di condominio per ogni immobile,
- richiesta e ritiro atti di provenienza per ogni immobile.

CONCLUSIONI:

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

Genova, 07/05/2015

In fede

(Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica Via G. Ribaldone 6 e civ. XXX, Via Antica Romana di Quinto 110/XXX, Via Sestri 33/XXX,

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2 planimetria catastale Via G. Ribaldone 6/XX,
- A2 planimetria catastale Via G. Ribaldone 6/XX,
- A2 planimetria catastale Via G. Ribaldone 6 cantina XX,
- A2 planimetria catastale Via G. Ribaldone XX,
- A2 planimetria catastale Via Antica Romana di Quinto 110/XX,
- A2 planimetria catastale Via Sestri 33/XX,

ALLEGATO 3

FOTOGRAFIE

- A3 allegato fotografico Via G. Ribaldone 6/XX,
- A3 allegato fotografico Via G. Ribaldone 6/XX,
- A3 allegato fotografico Via G. Ribaldone 6 cantina XX,
- A3 allegato fotografico Via G. Ribaldone XX,
- A3 allegato fotografico Via Antica Romana di Quinto 110/XX,
- A3 allegato fotografico Via Sestri 33/XX,

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE STATO DI FATTO EDIFICI

- A4 planimetria Via G. Ribaldone 6/XX,
- A4 planimetria Via G. Ribaldone 6/XX,
- A4 planimetria Via G. Ribaldone 6 cantina XX,
- A4 planimetria Via G. Ribaldone XX,
- A4 planimetria Via Antica Romana di Quinto 110/XX,
- A4 planimetria Via Sestri 33/XX,

ALLEGATO 5

TITOLI DI PROVENIENZA

- A5 atto provenienza Via G. Ribaldone 6/XX e cantina XX, Notaio Carlo Maspina in data 24/07/1998 rep. XXX racc. 2701.
- A5 atto provenienza Via G. Ribaldone 6/XX, Notaio Paolo Lizza in data 23/08/2007 rep. XXX racc. 22698.
- A5 atto provenienza Via G. Ribaldone XXX, Notaio Paolo Lizza in data 08/02/2008 rep. XXX racc. 23528.
- A5 atto provenienza Via Antica Romana di Quinto 110/XXX, Notaio Paolo Lizza in data 06/06/2011 rep. XXX racc. 28788.
- A5 atto provenienza Via Sestri 33/XX, Notaio Paolo Lizza in data 20/10/2008 rep. XXX racc. 24628.

ALLEGATO 6

PROGETTI EDILIZI

- A6.1 progetto num. XXX Via G. Ribaldone 6,
- A6.2 condono Via G. Ribaldone 6/XX, provvedimento num. XXX del 07/10/1992,
- A6.3 progetto Via Antica Romana di Quinto 110, num. 1263/56 ordinanza del sindaco num. 409 del 18/02/1957 e successiva variante,
- A6.4 Condono Via Sestri 33/XXX, num. XXX in data 10/12/2004
- A6.5 DIA Via Sestri 33/XX num. XXX del 18/03/08 e successiva variante in corso d'opera del 26/06/2008

ALLEGATO 7

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- A7 APE Via G. Ribaldone 6/XX,
- A7 APE Via G. Ribaldone 6/XX,
- A7 APE Via Antica Romana di Quinto 110/XX,
- A7 APE Via Sestri 33/XX,

ALLEGATO 8

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A8 Geopoi Via G. Ribaldone 6 residenziale,
- A8 Geopoi Via G. Ribaldone 6 magazzini,
- A8 Geopoi Via ArQuinto 110,
- A8 Geopoi Via Sestri 33/xxx residenziale,

ALLEGATO 9

DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A9 Rendiconto Via Ribaldone 6,
- A9 Riparto spese Via Ribaldone 6 consuntivo,
- A9 Riparto spese Via Ribaldone 6 preventivo,
- A9 verbale assemblea Via Ribaldone 6,
- A9 Regolamento condominio Via Antica Romana di Quinto 110-XX,
- A9 Riparto spese Via Antica Romana di Quinto 110-XX,
- A9 verbale assemblea Via Antica Romana di Quinto 110-XX,

- A9 Rendiconto e riparto Via Sestri 33,
- A9 comunicazione amm. Cond. Via Sestri 33,

ALLEGATO 10

ATTO ASSERVIMENTO NON AEDIFICANDI

- A10 Atto asserv rep XXX notaio Ciampi

ALLEGATO 11

REGOLAMENTO CONDOMINIO VIA RIBALDONE 6

- A11 allegato e atto Notaio Ciampi rep. XXX del 21-11-1969

ALLEGATO 12

ATTO PROVENIENZA VIA RIBALDONE 6/XX e posto auto XX

A12 atto notaio Ciampi rep. XXX del 24-06-1970

ALLEGATO 13

ABITABILITA'/AGIBILITA'

- A13 scheda abitabilità Via Ribaldone 6,
- A13 scheda abitabilità Via Antica Romana di Quinto 110.

ALLEGATO 14

CONVENZIONI MATRIMONIALI

- A14 estratto verbale separazione consensuale,

ALLEGATO 15

DIFFORMITA' EDILIZIE

- A15 sovrapposizione difformità edilizie Via Ribaldone 6.

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

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

(Geometra Natale Mazzei)