

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo del Registro Esecuzioni n. 385/2018
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ada Lucca

Procedura di Esecuzione Immobiliare promossa da:

ISP CB Ipotecario

Avv.to Gian Maria Volpe

contro

████████████████████ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

████████████████████ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

████████████████████ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

Localizzazione immobile: Comune di Genova, Via Vecchia civ. 34 int. 5

Valore stimato : Euro 84.600,00

Abbattimenti : Euro 8.460,00 forfettario in ragione del 10%

Euro 4.000,00 sanatoria catastale - urbanistica

Prezzo base d'asta: Euro 72.000,00

Formalità: Iscrizione R.G. 7303 R.P. 1610 del 05/03/2008

Trascrizione R.G. 17102 R.P. 12994 del 21/05/2018

Tecnico Relatore: Geom. Giulio Invernizzi – Largo G. A. Sanguineti 11/6, 16123 Genova



Geom. Giulio Invernizzi
Largo G. A. Sanguineti 11/6
16123 Genova
Tel. 010/8597641
Tel e fax 010/8597642
e-mail giulioinvernizzi@libero.it
p.e.c. giulioinvernizzi@geopec.it
Partita I.V.A. 03591720101
C.F. NVRGLI68C18D969K

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ruolo del Registro Esecuzioni n. 385/2018

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ada Lucca

Procedura di Esecuzione Immobiliare promossa da:

ISP CB Ipotecario

Avv.to Gian Maria Volpe

contro

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Oggetto: Valutazione estimativa del bene – Relazione di Perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio

Localizzazione immobile: Comune di Genova, Via Vecchia civ. 34 int. 5

Tecnico Relatore: Geom. Giulio Invernizzi – Largo G. A. Sanguineti 11/6, 16123 Genova



Lo scrivente geometra Giulio Invernizzi, libero professionista con studio in Genova, Largo G. A. Sanguineti 11/6, tel. 010.8597641, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2772 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, nominato dall'ill.mo signor Giudice Dott.ssa Ada Lucca quale perito estimatore dell'immobile pignorato, sito in Genova, Via Vecchia civ. 34 int. 5, avendo ultimato le operazioni peritali e gli accertamenti del caso, provvede a rassegnare la presente relazione tecnico-estimativa attestante il valore commerciale del bene oggetto di stima.

1 – Quesiti posti a base della consulenza

In via preliminare:

- *provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. Att. c.p.c.*

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. trovandola completa ed esauriente rispetto al disposto di legge.

Dalle verifiche effettuate non risultano altri Creditori iscritti, né Comproprietari o Sequestranti così come individuabili ai sensi dei rispettivi articoli di legge

- *verifica sulla risultanza di altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente sul bene immobiliare oggetto di stima*

Dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate non sono stati rilevati ulteriori pignoramenti gravanti sul bene oggetto della procedura; si segnala che in data 09/07/2018 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità della de cuius [REDACTED] da parte degli eredi, eredi che nel 2003 venderono l'immobile di cui trattasi al soggetto che in data 28/02/2008 cedette l'immobile ai soggetti esegutati

- *verifica se i debitori esegutati risultano avere titolo sull'immobile in virtù di successione mortis causa ma non risulti trascritto atto di accettazione eredità*



Gli esecutati hanno acquisito il titolo di proprietà dell'immobile oggetto della procedura mediante atto di compravendita e non tramite Successione mortis causa

- *disponibilità di accesso*

La SOVEMO, custode incaricato nella procedura di cui trattasi, ha fissato la data del sopralluogo per il giorno 01/08/2018 ed in tale occasione lo scrivente ha dato corso alle verifiche ed ai rilievi del caso

Tanto stabilito:

1. *provveda lo Stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti Uffici Pubblici tutte le informazioni necessarie:*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in **Comune di Genova**, Municipio IV Media Val Bisagno, unità urbanistica Parenzo, posta al primo piano del più ampio fabbricato identificato dal **civico 34 di Via Vecchia**, contraddistinto dal numero **interno 5**, composta da ingresso - soggiorno, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio oltre a porzione di giardino.

- b) alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

L'U.I.U. in esame risulta censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Sezione Urbana STA, foglio 32, particella 187, subalterno 9, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 124 mq., totale superficie escluse aree esterne 120 mq, rendita catastale 721,75 euro, indirizzo Via Vecchia 34, piano 1.



La visura effettuata dallo scrivente in data 30/10/2018 dimostra la congruità dei dati indicati nell'atto di pignoramento.

- c) alla segnalazione delle pratiche che l'Aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge o alla quantificazione almeno approssimativa dei costi;*

Dalla comparazione tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale risultante agli atti, datata 29/12/1939, risultano essere presenti alcune difformità interne quali:

l'allargamento del varco che collega l'ingresso e la cucina e la formazione di un box doccia nel servizio igienico a discapito della cucina.

Risulta inoltre non rappresentata la finestra nel servizio igienico.

Occorrerà quindi procedere con l'esecuzione di una Variazione Catastale per l'aggiornamento della planimetria il cui costo viene quantificato in €. 500,00 oltre IVA di legge.

- d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del G.E. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo;*

La pratica descritta al punto precedente è necessaria ma non indispensabile per procedere alla vendita dell'immobile

- e) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'identificazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 nonché DPR 380/2001 e s.m.i. e delle leggi regionali e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti*

Il più ampio fabbricato è stato edificato in forza del Progetto Edilizio n. 126 del 1903, progetto autorizzato con il Decreto n. 320 del 21/07/1903.



Per determinare la regolarità urbanistico-edilizia dell'appartamento oggetto di stima, lo scrivente ha comparato lo stato attuale dell'immobile con le planimetrie di tale progetto acquisite presso l'Archivio Storico del Comune di Genova (vedi allegati).

Detto raffronto ha evidenziato la presenza di alcune difformità interne consistenti, come nella planimetria catastale, nell'allargamento del varco che collega l'ingresso e la cucina e la formazione di una box doccia in muratura nel servizio igienico a discapito della cucina.

Risulta invece indicata la finestra nel servizio igienico (che non è invece riportata nella planimetria catastale).

Tenuto conto che per l'appartamento in esame non risultano presentate, presso gli archivi comunali, ulteriori pratiche e/o condoni edilizi, è possibile affermare che le opere che hanno dato corso alle differenze riscontrate sono state eseguite in assenza di titolo edilizio.

Occorrerà quindi procedere con la Sanatoria edilizia di quanto eseguito ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001

I costi per l'espletamento della pratica e della sanzione per l'esecuzione delle opere in assenza di titolo abilitativo possono quantificarsi complessivamente in €. 3.500,00.

f) alla formazione, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale

A giudizio dello scrivente vista la tipologia del fabbricato e la sua superficie si ritiene che l'immobile non sia divisibile.

2. rediga quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:



- *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni*

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato in Comune di Genova, facente parte di un più ampio fabbricato, identificato con il numero interno 5 del civico 34 di Via Vecchia.

L'appartamento, posto al piano primo, risulta composto da ingresso - soggiorno, cucina, tre camere, servizio igienico e ripostiglio oltre a porzione di giardino.

Identificazione catastale dell'immobile (vedi Visura storica allegata):

Sezione Urbana STA, foglio 32, particella 187, subalterno 9, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 124 mq., totale superficie escluse aree esterne 120 mq, rendita catastale 721,75 euro, indirizzo Via Vecchia 34, piano 1.

Confinanti

- a nord : muri perimetrali su distacco
- a est : muri perimetrali su cavedio interno e vano scala
- a sud : appartamento interno 8
- a ovest : muri perimetrali su distacco

La tipologia dell'immobile non consente la suddivisione in lotti autonomi.

Le parti comuni riguardano quelle definite dall'art.1117 del Codice Civile da suddividersi secondo le quote millesimali.

- *una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti*



Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è un edificio edificato nei primi anni del 1900 composto da complessivi sette piani dei quali uno seminterrato.

Rispetto a Via Vecchia l'edificio risulta in posizione rialzata e l'accesso allo stesso avviene tramite in breve tratto di strada privata che si dirama dalla pubblica via e alcune rampe di scale.

La struttura edilizia è in muratura portante, la copertura risulta parte piana e parte a falde; i prospetti sono ultimati con intonaco civile e tinta e nel loro complesso espongono un buon grado di manutenzione e stato d'uso.

Quali condominialità il fabbricato espone:

- portone di accesso in metallo e vetro;
- atrio di modesta agibilità con pavimento in marmo, pareti finite con intonaco civile e tinta; soffitti finiti con intonaco civile e tinta, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione;
- vano scale con rampanti in marmo con ringhiera in ferro e passamano in legno; pianerottoli con pavimenti in ceramica il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione;
- impianto ascensore.

La zona, semicentrale, è caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali ed ormai satura per possibili interventi edificatori e risulta ben servita da attività commerciali e servizi.

- *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto*

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta composta da ingresso - soggiorno, cucina, tre camere, servizio igienico e ripostiglio.

Completa la proprietà una porzione di giardino al piano al quale si accede direttamente dall'appartamento.



Quali finiture l'alloggio presenta presenta:

- infissi : finestre in PVC con doppi vetri; persiane in alluminio; porta caposcala e porte interne in legno;
- pavimenti : in piastrelle di ceramica;
- servizio igienico : con lavabo, tazza, bidet e doccia; rivestimenti in ceramica;
- finiture pareti : intonaco civile e tinta comune;
- finiture soffitti : intonaco civile e tinta comune ad eccezione del vano cucina dove è presente un rivestimento ligneo;
- giardino : come indicato in precedenza l'immobile gode di pertinenza di giardino al piano di forma irregolare, posto sul lato ovest;
- impianti : l'alloggio è dotato di trattasi di impianto elettrico e citofonico; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a tiraggio forzato, posta all'interno del locale cucina, a combustibile gassoso ed elementi riscaldanti ubicati nei vari vani; produzione acqua calda sanitaria autonoma.

Nel suo insieme l'appartamento si presenta normali condizioni di stato d'uso e manutenzione.

L'altezza interna di tutti i locali è di m. 3,20.

Superficie Netta

Le superfici nette, dei locali che costituiscono l'immobile sono le seguenti:

ingresso - soggiorno	mq. 19,60
cucina	mq. 10,85



camera 1	mq. 10,45
camera 2	mq. 10,95
camera 3	mq. 13,15
bagno	mq. 3,25
ripostiglio	mq. 3,75
corridoio	<u>mq. 1,35</u>
Tot. Superficie netta	mq. 73,35
Giardino	mq. 33,15

Superficie Lorda

Superficie lorda appartamento mq. 99,70 (la notevole differenza rispetto alla superficie netta è dovuta allo spessore delle murature perimetrali pari a cm. 80)

Superficie Commerciale (calcolata con l'applicazione di coefficiente di destinazione per la pertinenza del giardino e considerando le murature perimetrali al 50%)

mq. 89,15 + (33,15 x 0,15) = mq. 94,12 arr.to = mq. 94,00

- *Lo stato di possesso degli immobili*

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da soggetti esecutati.

Per i calcoli del caso l'immobile è stato quindi considerato come libero.

- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni;

Non sono state accertate domande giudiziali, ed altre trascrizioni negative a carico dell'immobile oggetto della presente procedura.

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



Non risultano atti di asservimento e o cessioni di cubatura né favore né a sfavore dell'immobile e o dei terreni di pertinenza.

3. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Non esistono né convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge visto che l'Esecutata quando ha acquistato il bene si trovava in stato civile libero in quanto vedova.

4. *altri pesi o limitazioni d'uso;*

L'immobile non è gravato da altri pesi e o limitazioni d'uso.

5. *iscrizioni;*

L'immobile è gravato da iscrizione contro per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Genova il 05/03/2008 R.P. 1610, R.G. 7303 Notaio Maria Paola Cola di Genova, rep. 12701/9517 del 28/02/2008 a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158.

6. *trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

L'immobile è gravato da trascrizione contro per Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Genova il 21/05/2018, R.P. 12994, R.G. 17102 derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Genova repertorio n.3170/2018 a favore di ISP CB Ipotecario srl con sede in Milano.

7. *difformità urbanistico/edilizie;*

Nel corso del sopralluogo è emerso che sono state eseguite opere abusive consistenti:

- nell'allargamento del varco che mette in comunicazione il locale ingresso con il locale cucina mediante la demolizione parziale di una tramezza interna
- realizzazione di un box doccia nel servizio igienico e discapito del locale cucina



8. *difformità catastali;*

Le difformità catastali sono dovute all'allargamento del varco tra ingresso e cucina, alla realizzazione del box doccia ed alla mancata rappresentazione grafica della finestra presente nel servizio igienico.

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio*

Secondo quanto segnalato dall'Amministratore dello stabile le spese annuali di gestione ordinaria ammontano a circa €. 900,00; tale importo può variare in base al consumo di acqua che viene conteggiato sulla base dei metri cubi realmente utilizzati.

Si allega alla presente relazione copia del Regolamento condominiale

- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*

Non esistono spese straordinarie deliberate ne lavori in corso di esecuzione sulle parti comuni.

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

- *eventuali cause in corso;*

Dall'ispezioni ipotecaria eseguita sull'immobile non risultano trascritte domande giudiziali

- *L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi;*

L'immobile oggetto della procedura risulta di piena ed esclusiva proprietà delle signore

_____ alle quali è pervenuto in forza Atto di Compravendita a rogito Notaio Maria Paola Cola di Genova, rep. 12700/9516 del 28/02/2008 (trascrizione del 05/03/2008 R.P. 4269, R.G. 7302) dalla signora _____;



alla signora [REDACTED] l'immobile era pervenuto in forza Atto di Compravendita a rogito Notaio Angelo Noli di Genova, rep. 52499/16223 del 10/11/2003 (trascrizione del 14/11/2003 R.P. 25299, R.G. 42020) dai signori [REDACTED];

alla signora [REDACTED] la quota del 50% dell'immobile era pervenuta in morte della signora [REDACTED], deceduta in data 15/03/1999 giusta Denuncia di Successione del 18/09/2003 (trascrizione del 24/10/2005 R.P. 36900, R.G. 57906); si segnala che in data 09/07/2018 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità della de cuius [REDACTED] da parte degli eredi;

ai signori [REDACTED], l'intero immobile è pervenuto in forza Atto di Compravendita a rogito Notaio Marco Jommi di Genova, rep. 47192 del 30/07/1992 (trascrizione del 05/08/1992 R.P. 15334, R.G. 21242) dai signori [REDACTED].

- *L'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e della legge 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

Il più ampio fabbricato è stato edificato in forza del Progetto Edilizio n. 126 del 1903, progetto autorizzato con il Decreto n. 320 del 21/07/1903.

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici del SUE del Comune di Genova non risultano presentate Pratiche e/o Condoni Edilizi afferenti l'unità immobiliare oggetto di stima.

All'atto del sopralluogo sono state verificate alcune discordante tra il progetto n. 126/1903 e lo stato attuale dei luoghi.

Come già indicato in precedenza le differenze consistono nell'allargamento del varco che collega l'ingresso e la cucina e la formazione di una box doccia in muratura nel servizio igienico a discapito della cucina.



Dette opere possono essere mantenute mediante la presentazione di una Sanatoria edilizia di quanto eseguito ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

I costi per l'espletamento della pratica e della sanzione per l'esecuzione delle opere in assenza di titolo abilitativo possono quantificarsi complessivamente in €. 3.500,00.

- *le eventuali dotazioni condominiali;*

Non esistono dotazioni condominiali.

- *la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; allegherà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.*

Criteri di Stima

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il metodo "per comparazione diretta", considerato che la zona ove lo stesso è ubicato risulta di fatto satura e caratterizzata da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza, indipendentemente dal valore intrinseco.

Pertanto la valorizzazione del cespite è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti transazioni avvenute in zona, di immobili con caratteristiche similari, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, ubicazione,



stato di conservazione, grado di finitura ecc. od estrinseca, quali facilità di accesso, infrastrutture e servizi pubblici, tessuto urbano, ecc.

Nei conteggi i parametri tecnici, sono stati dallo scrivente ricercati per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona i parametri comunemente usati, nelle transazioni attuate, sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle più recenti transazioni immobiliari avvenute in zona, per immobili "assimilabili", con il conforto delle quotazioni di mercato indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Genova.

Va da se che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, tenuto conto, delle caratteristiche dell'immobile in esame, nonché del particolare momento del mercato immobiliare nazionale e cittadino, al fine di conferire, al risultato della presente stima, il massimo equilibrio possibile

Fonti informative

Le quotazioni OMI relative al 1° semestre dell'anno 2018 per la microzona all'interno della quale è ubicato il bene di cui trattasi, individuano quale valore di mercato per abitazioni di tipo economico una forbice di valori, compresa fra €/mq. 870,00 e €/mq.1.300,00 come da tabella allegata.

Stima

Tento conto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche del bene oggetto di stima, dello stato d'uso e di manutenzione, ritiene lo scrivente che il valore unitario a metro quadrato applicabile per il cespite in esame sia pari a €/mq. 900,00

Moltiplicando detto valore per la superficie commerciale come sopra determinata otteniamo un valore commerciale pari a:

- mq. 94,00 x €/mq. 900,00 €. 84.600,00



riduzione forfettaria 10% per assenza garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta

€. 84.600,00 – 10% €. 76.140,00

Decurtazione per irregolarità catastale – urbanistica

€. 74.140,00 - €. 4.000,00 = €. 72.140,00 che si arrotonda in €. 72.000,00

Prezzo base d'asta €. 72.000,00 (settantamila euro)

- *Rediga la Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile.*

Per l'immobile in parola è stato predisposto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica n. 39418 del 2018 che classifica l'immobile in classe energetica G con $EP_{gl,nren}$ 253,82 kWh/m²anno.

Riepilogo e conclusione:

Tanto espone lo scrivente in evasione del pregiato incarico ricevuto e nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse opportuno porge distinti saluti.

In Fede

(geom. Giulio Invernizzi)



In allegato:

████████████████████

Visura storica catastale

Planimetria catastale

Estratto progetto edilizio



Planimetria stato di fatto

Documentazione fotografica

Valutazione OMI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/10/2018

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969Q)
Catasto Fabbricati	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: STA Foglio: 32 Particella: 187 Sub.: 9

INTESTATI

1												(1) Proprieta` per 1/3
2												(1) Proprieta` per 1/3
3												(1) Proprieta` per 1/3

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	STA	32	187	9	5		A/3	5	6,5 vani	Totale: 124 m ² Totale escluse aree scoperte**: 120 m ²	Euro 721,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA VECCHIA n. 34 piano: 1;											
Notifica		-				Partita		1202018		Mod.58		-	
Annotazioni		passaggi intermedi da esaminare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/07/1992

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	STA	32	187	9	5		A/3	5	6,5 vani		Euro 721,75 L. 1.397.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1992 in atti dal 11/02/1997 (n. 21300.1/1992)	
Indirizzo		, VIA VECCHIA n. 34 piano: 1;											
Notifica		-				Partita		1202018		Mod.58		-	
Annotazioni		passaggi intermedi da esaminare											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/10/2018

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	STA	32	187	9	5		A/3	5	6,5 vani		L. 1.397.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA VECCHIA n. 34 piano: 1;												
Notifica -				Partita 10870				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	STA	32	187	9	5		A/3	5	6,5 vani		L. 1.592	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA VECCHIA n. 34 piano: 1;												
Notifica -				Partita 10870				Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 28/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/3
2		*	(1) Proprieta` per 1/3
3		*	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/03/2008 Repertorio n.: 12700 Rogante: COLA MARIA PAOLA Sede: GENOVA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4269.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 10/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANCHO PARRA Elisabeth Del Rocio nata in ECUADOR il 12/09/1981	SNCLBT81P52Z605Q*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 28/02/2008
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2003 Repertorio n.: 52499 Rogante: NOLI ANGELO Sede: GENOVA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 25299.1/2003)			

Visura storica per immobile

Data: 30/10/2018 - Ora: 15.51.53 Fine

Visura n.: T254927 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/10/2018

Situazione degli intestati dal 15/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 10/11/2003
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 10/11/2003
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/03/1999 protocollo n. GE0316089 in atti dal 22/10/2003 Registrazione: US Sede: GENOVA Volume: 161 n: 1 del 18/09/2003 SVIZZERO ANNA MARIA (n. 294848.1/2003)	

Situazione degli intestati dal 30/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/03/1999
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/03/1999
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1992 Voltura in atti dal 11/02/1997 Repertorio n.: 47192 Rogante: NOT. JOMMI Sede: GENOVA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 21300.1/1992)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/07/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 30/07/1992
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/1985 Voltura in atti dal 29/10/1993 Repertorio n.: 77237 Rogante: PILO PAIS Sede: GENOVA Registrazione: Sede: GENOVA n: 16430 del 13/08/1985 VENDITA (n. 10844.900/1985)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 31/07/1985
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 31/07/1985
3			DIRETTARIA fino al 31/07/1985
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).



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°632)

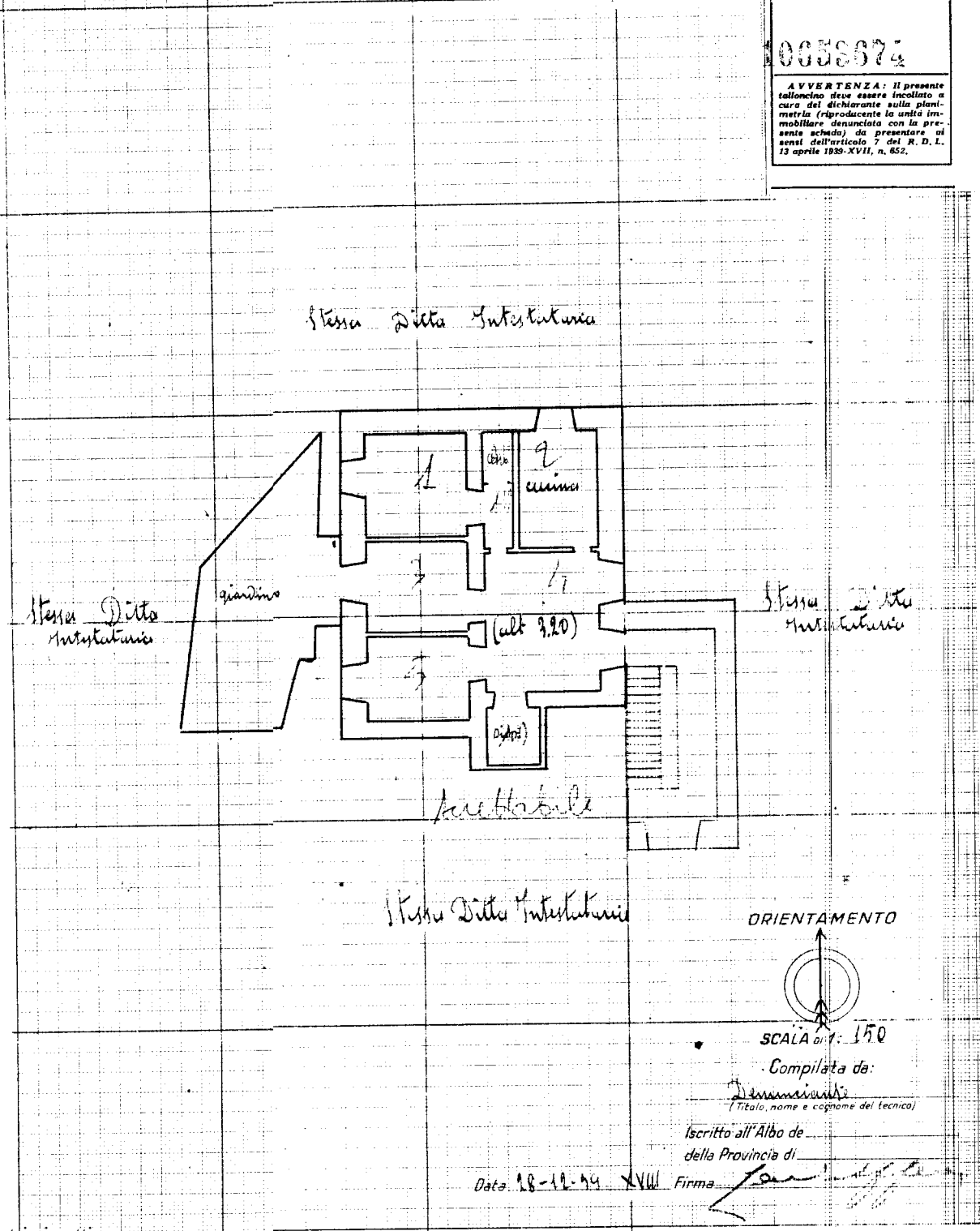
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10559674
Comune Caserta Ditta Veronica Costantini
Via Fezzano 154 - B in 403 cm
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE
di Caserta

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
10559674

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.



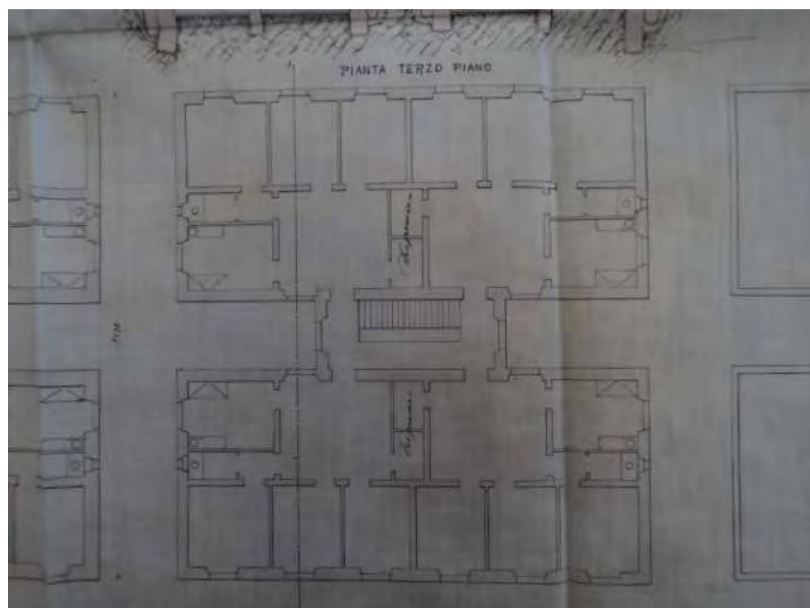
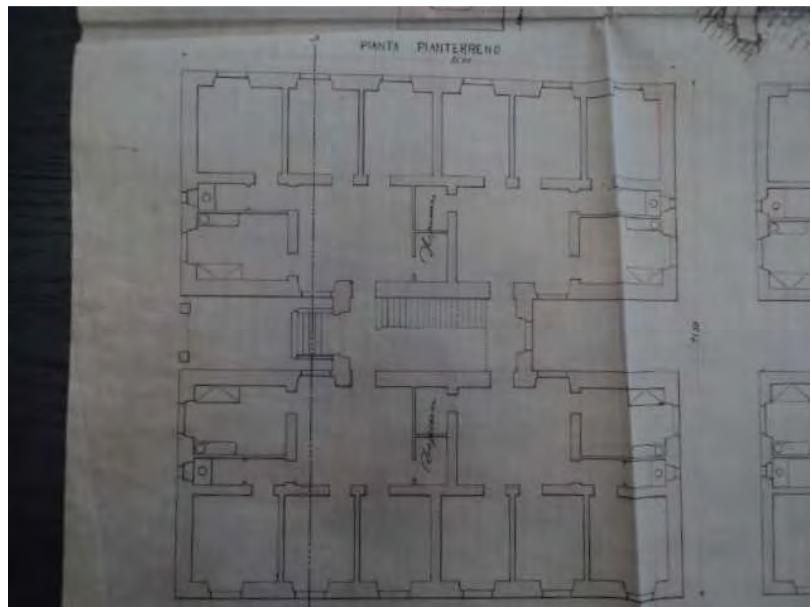
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2018 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez. Urb.: STA - Foglio: 32 - Particella: 187 - Subalterno: 9 >
Firmato DA: INFORMAZIONI ID: 644884 stampata: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5027df1204e621fc09dd41453dd7e163

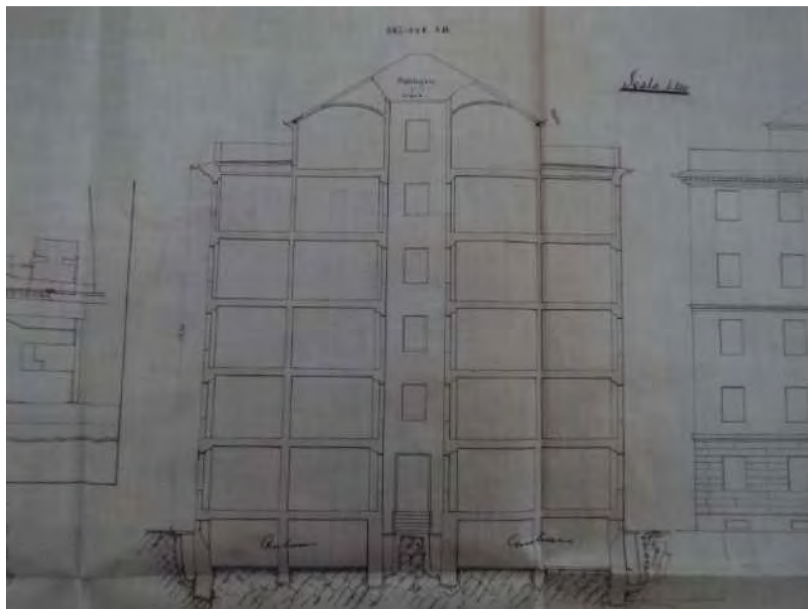
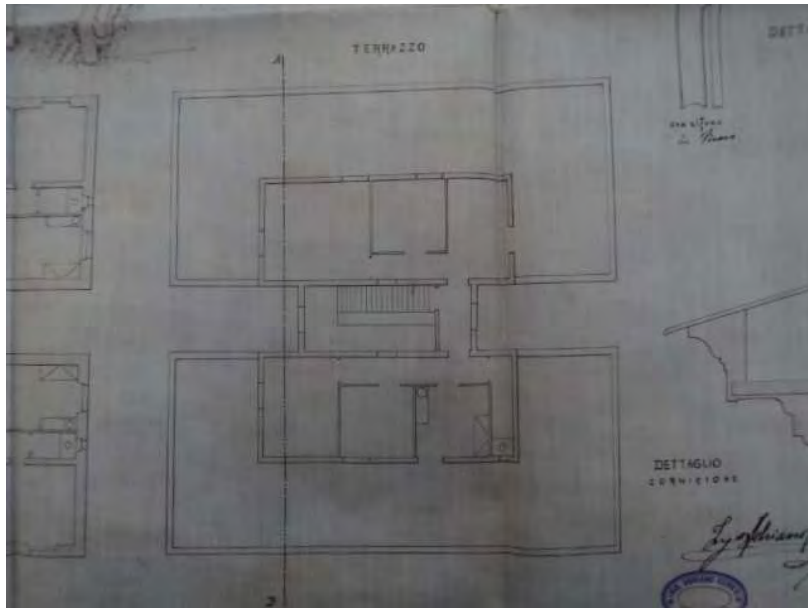
ESTRATTO ELABORATO PROGETTUALE

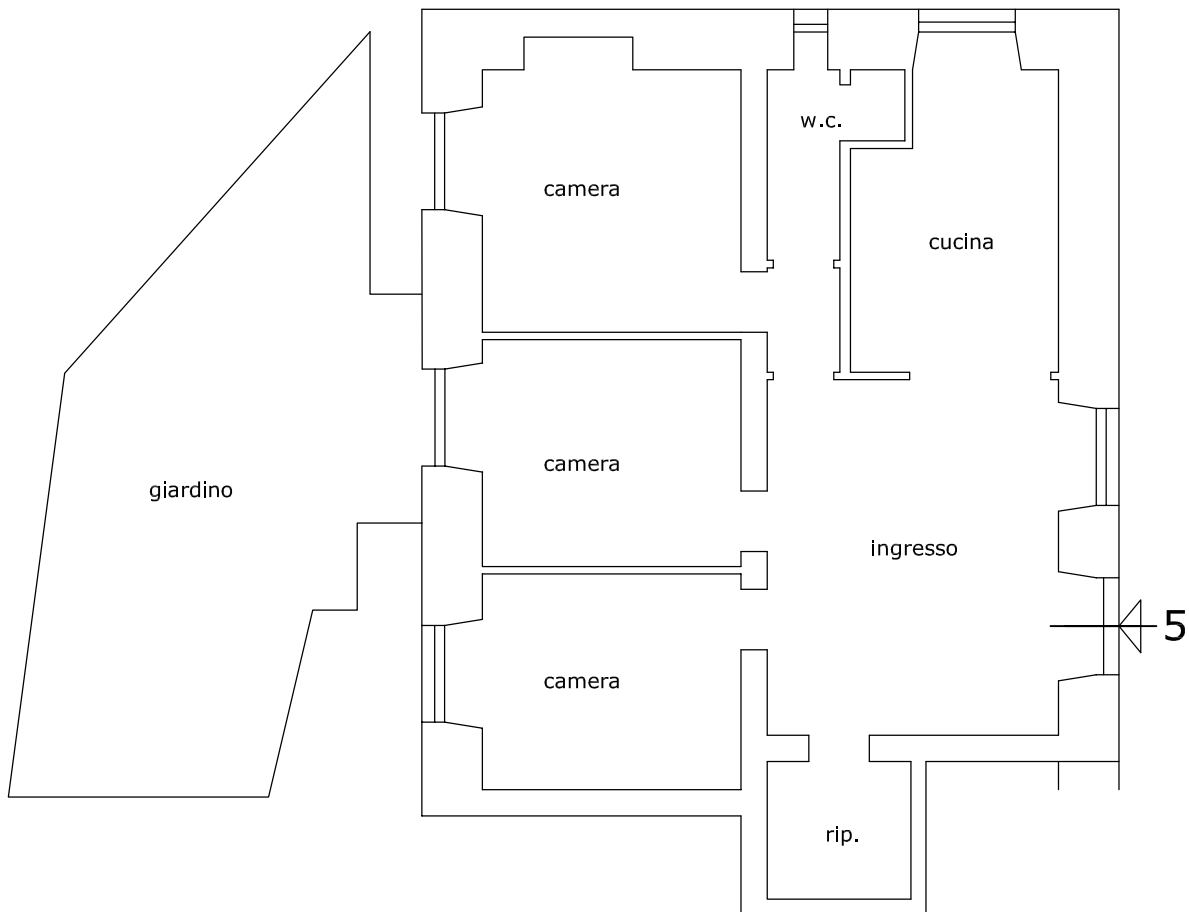


ESTRATTO ELABORATO PROGETTUALE



ESTRATTO ELABORATO PROGETTUALE



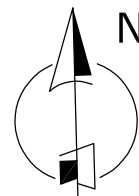


STUDIO TECNICO GEOM. GIULIO INVERNIZZI
 Largo G. A. Sanguineti 11/6 - 16123 GENOVA

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare 385/2018

UBICAZIONE : Comune di Genova - Via Vecchia 34/5

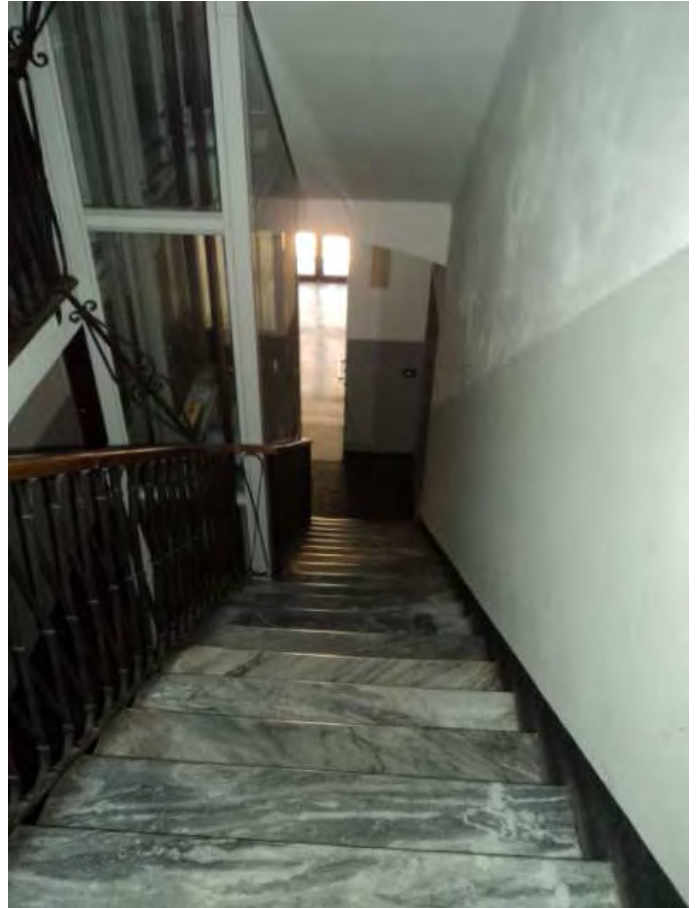
SCALA
 1:100



TRIBUNALE DI GENOVA – ESECUZIONE IMMOBILIARE 385/2018
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE DI GENOVA – ESECUZIONE IMMOBILIARE 385/2018
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



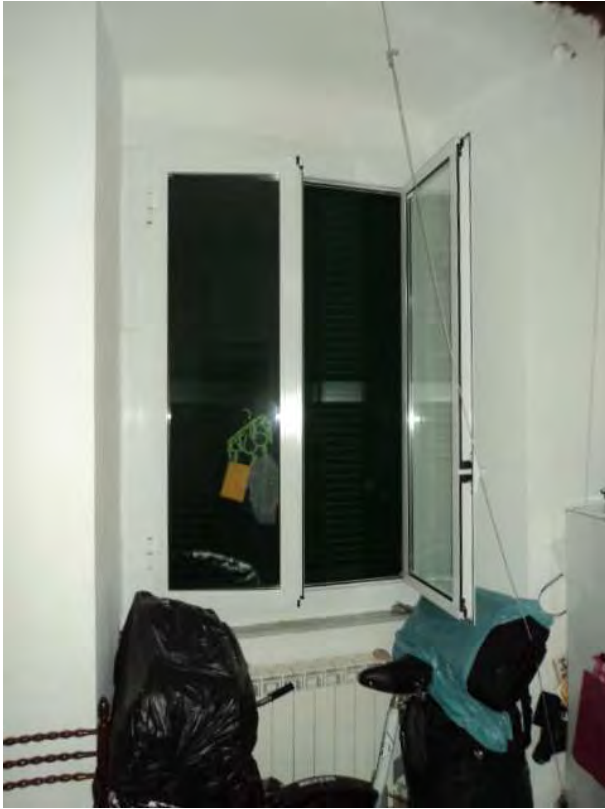
TRIBUNALE DI GENOVA – ESECUZIONE IMMOBILIARE 385/2018
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE DI GENOVA – ESECUZIONE IMMOBILIARE 385/2018
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE DI GENOVA – ESECUZIONE IMMOBILIARE 385/2018
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE DI GENOVA – ESECUZIONE IMMOBILIARE 385/2018
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





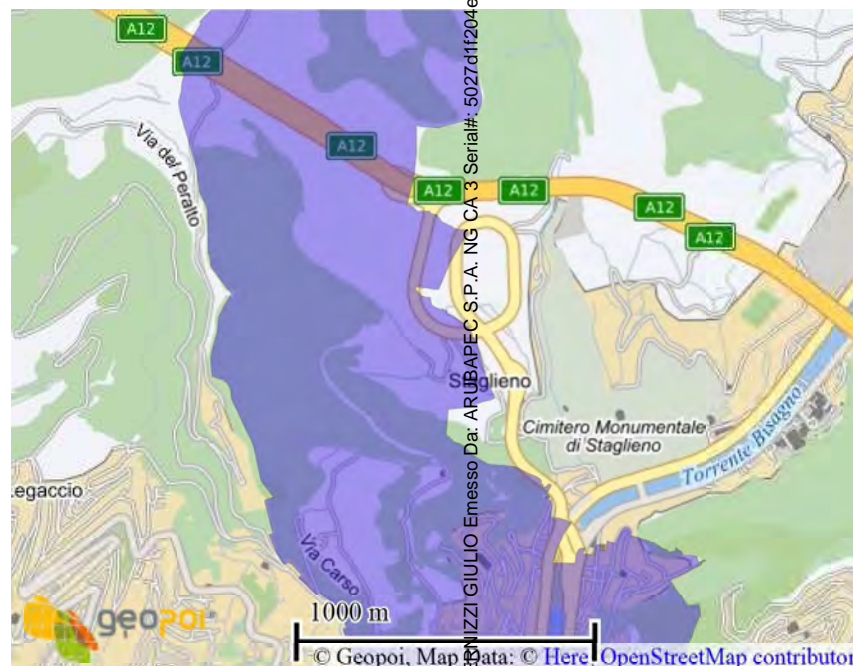
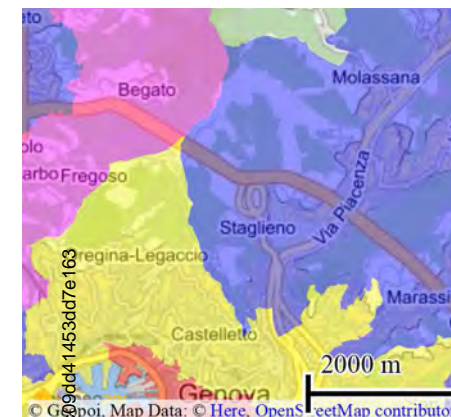
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**Provincia:** GENOVA**Comune:** GENOVA**Fascia/zona:** Periferica/PARENZO-GINESTRE-VECCHIA TU.B (V.BOBBIIO-V.BURLANI**Codice zona:** D04
PANTALEO)**Microzona:** 58**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	1350	2000	L	5,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1300	L	4,8	7,1	L
Autorimesse	Normale	950	1350	L	4,3	6,1	L
Box	Normale	1750	2600	L	6,4	9,5	L
Posti auto coperti	Normale	1550	2250	L	6,5	9,6	L
Posti auto scoperti	Normale	1300	1900	L	6,1	9,1	L

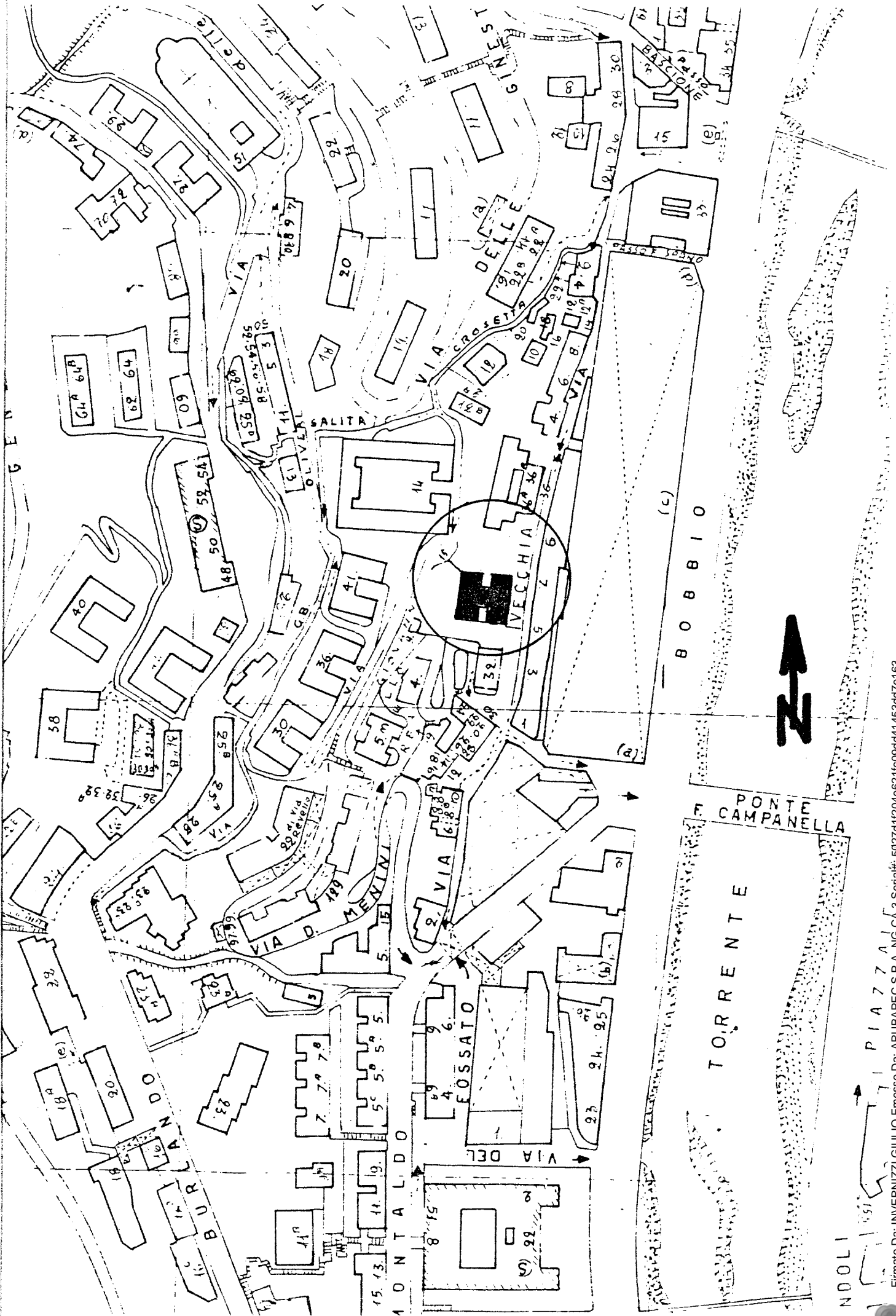
[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Firmato Da: INVESTITORI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5027d11204e621f699dd41453dd7e163





NDOLI

PIA 77 A I
 Firmato Da: INVERNIZZI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG C\3 Serial#: 5027d1f204e621fc09dd41453dd7e163

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per la completezza della presente stima millesimale si ritiene opportuno richiamare alcuni articoli del Codice Civile, che maggiormente interessano l'argomento della ripartizione delle spese condominiali.

E precisamente:

- Art. 1118 C.C. " Il diritto di ciascun Condomino sulle cose comuni è proporzionale al valore di piano o parte di piano che gli appartiene; se il titolo non dispone altrimenti il Condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose suddette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione".
- Art. 1123 C.C. " Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai Condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione". "Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di Condomini che ne trae utilità".
- Art. 1124 C.C. " Le scale sono mantenute e ricostruite dai Proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita fra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo".
- Art. 1126 C.C. " Lastrici solati di uso esclusivo. Quando l'uso dei lastrici o di una parte di essi non è comune a tutti i Condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico, gli altri due terzi sono a carico di tutti i Condomini dell'edificio o della parte di questo, cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione del piano di ciascuno".
- Art. 68 delle disposizioni di attuazione del C.C. "



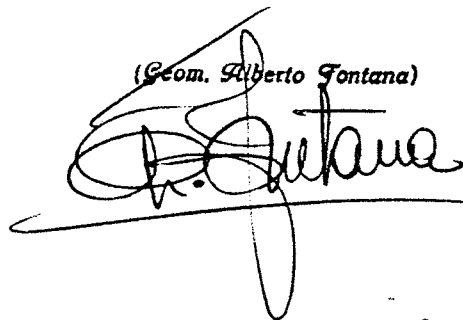
..... il regolamento di Condominio deve precisare il valore proporzionale di piano spettante (di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano) in proprietà esclusiva ai singoli Condomini". " I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliate a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi, in apposita tabella allegata al regolamento di Condominio". " Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locazione, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano".

Art. 69 delle disposizioni di attuazione del C.C. "
.... i valori proporzionali di ogni singolo piano o porzione di esso, possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo Condomino, nei seguenti casi:
1) - Quando risulta che sono conseguenza di errore.
2) - Quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio è notevolmente variato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano".

NOTABENE:

Quanto riportato ai precedenti punti, tratti dal C.C. e dalle disposizioni di attuazione del C.C., è stato indicato esclusivamente quale base e riferimento a norme di legge, per le quali, a maggior completezza, si rinvia direttamente al Codice Civile stesso - alle disposizioni di attuazione - alle normative d'uso in materia condominiale vigenti - ed alle relative sentenze del Tribunale.

(Geom. Alberto Fontana)



NOTE TECNICHE RELATIVE ALLA COMPILAZIONE DELLE
TABELLE MILLESIMALI DI PROPRIETA' E SCALE.

TABELLA "A" di proprietà:

Per redigere questa tabella si è proceduto al calcolo delle superfici lorde, compresi i relativi accessori ragguagliati (terrazzi, poggioli, giardini), relative ad ogni unità immobiliare, alle quali sono stati applicati vari coefficienti di differenziazione, quali:

- Coeff. Destinazione - per la riduzione ad un medesimo parametro comparativo di unità immobiliari aventi diversa utilizzazione d'uso.
- Coeff. piano - per tenere conto della altezza del piano considerato rispetto al piano del suolo.
- Coeff. luminosità - per tenere conto del valore della luminosità di ogni singolo vano, ottenuto considerando il rapporto tra la superficie illuminante e la superficie illuminata.
- Coeff. esposizione - per tenere conto delle caratteristiche panoramiche, igieniche, di prospetto ecc., delle aree sulle quali prospetta ciascun vano.
- Coeff. Orientamento - per la valutazione di ciascun vano in funzione della sua ubicazione rispetto ai punti cardinali.
- Coeff. Forma locali - per tenere conto delle regolari dimensioni dei locali, dei maggiori spessori di mura-
ture oltre il medio valore del caseggiato, degli spazi persi rispetto agli spazi agibili ed utili dei vani, ecc.

TABELLA "B" scale:

Per la formazione della tabella si è proceduto al calcolo di due separate tabelle cinquecentesimali, redatte tenendo conto dei valori partecipanti della tabella A (1/500), e dell'altezza dei vari piani o parti di piano dal suolo (1/500), dei detti partecipanti.

OSSERVAZIONI:

Si è inoltre tenuto conto di quanto segue :

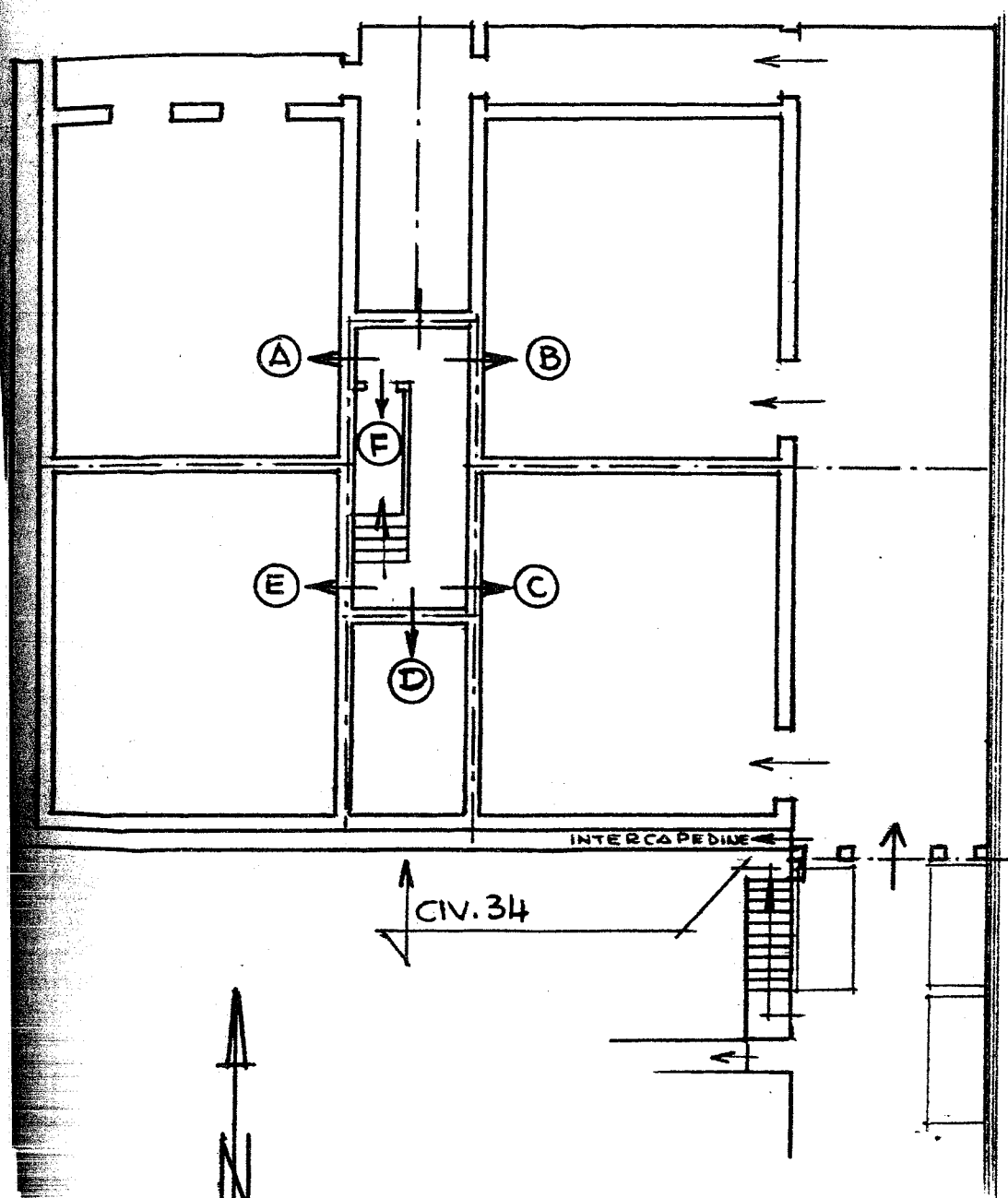
- E' stato introdotto un coefficiente riduttivo per tutti i locali aventi altezza media inferiore ai 3 m., mentre sono stati considerati equiparati tutti i locali aventi altezza compresa tra i 3,00 ed i 3,20 m. .



- Il distacco prospiciente i civici 32 e 34, compreso tra la piazzetta ed il cancello di accesso ai fondi del civ. 34, è stato considerato di proprietà dei due caseggiati e dei n° 9 posti auto privati esistenti, in ragione dei rispettivi titoli, e comunque non facente parte dei calcoli relativi alla presente tabella millesimale.
- Il distacco prospiciente il piano fondi civ. 34 è stato assegnato quale esclusiva pertinenza degli stessi, con accesso dal cancello esistente, compresi gli spazi siti a nord alla quota dei fondi, di cui parte coperti da soprastanti terrazzi.
- La scala ed il distacco di accesso al portone civ. 34 sono di pertinenza condominiale. I giardini e terrazzi nei restanti distacchi sono stati assegnati ai singoli appartamenti, nelle condizioni di superficie, fatto ed accesso come esistenti alla data dell'atto notarile.
- Il vano scala interno è stato previsto a servizio anche dei locali siti al piano fondi, anche se con accesso esterno, inquanto accessibili da porte caposcala esistente.
- Lo stato di manutenzione delle unità immobiliari e delle relative pertinenze non ha costituito termine di raffronto per la determinazione delle rispettive quote millesimali.
- Le piantine catastali allegare sono da ritenersi indicative, inquanto in parte non più corrispondenti alla reale suddivisione interna degli appartamenti e relative pertinenze; i calcoli sono stati elaborati in base a misurazioni lorde rilevate in sito, compresi i muri perimetrali e metà dei divisori tra le rispettive unità immobiliari.
- Per ogni ulteriore chiarimento si rinvia alla allegata tabella di calcolo.

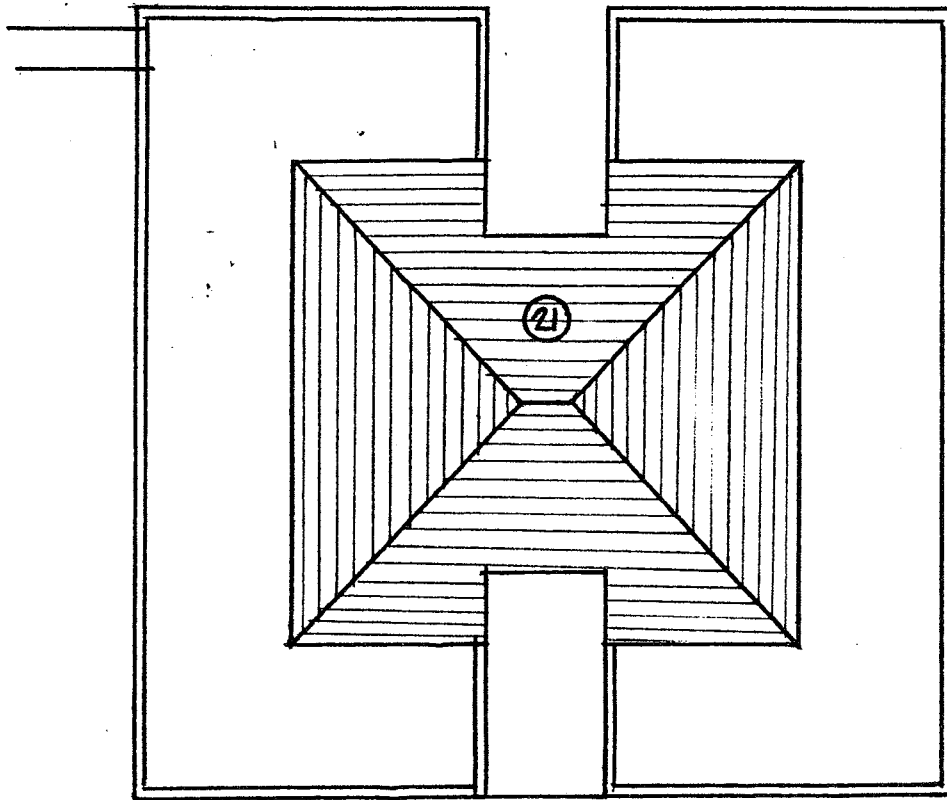


PIANO FONDI



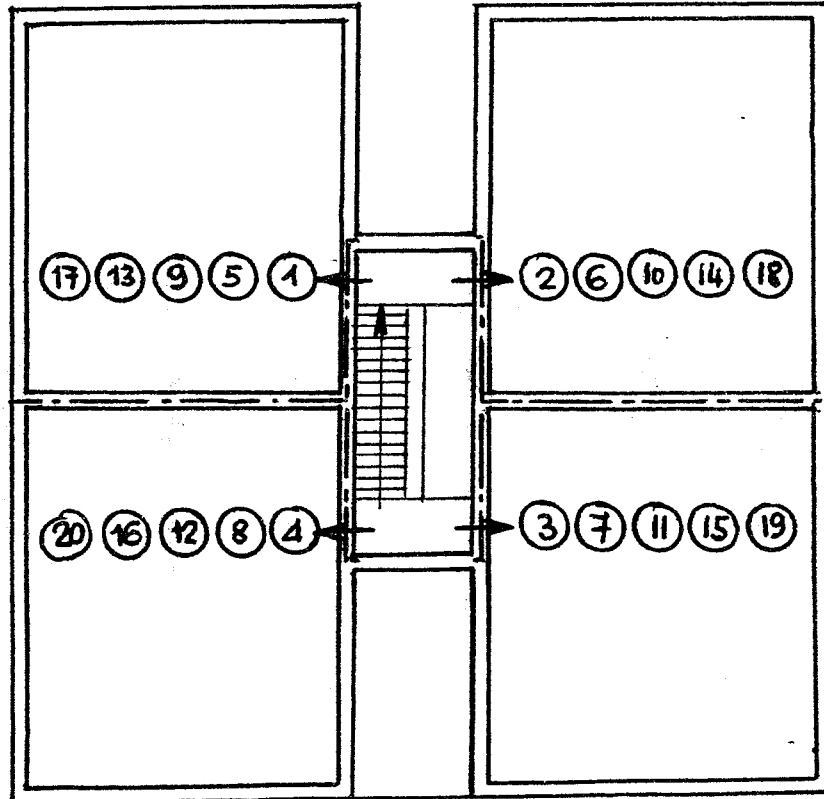
VIA VECCHIA

VIA VECCHIA 34
SCHEMI RIFERIM.



PIANO
ATTICO

CIV. ↑ 34



PIANI
CORRENTI



1:200

CIV. ↑ 34

(NB: per i giardini
vedere tabella M/M)
idem poggiosi -

VIA VECCHIA 34
SCHEMI RIFERIM.

SIMALE DI RIPARTO SPESE DEL CONDOMINIO IN GENOVA VIA VECCHIA CN. 34 CAP.

ITA' IMMOB. COSTRUZ.			SUPERFICI RAGGUAGLIATE						COEFFICIENTI PROPRIETA'								MILL. CALC.			
INTERNO	PIANO	ALTEZZA DESTIN.	LORDA UN. IM.	ACCESS	COEFF. RABB.	ACCES. RABB.	COEFF. RABB. H. RAG. H.	LORDA RAG. H.	TOTALE OC	DEST.	PIANO	LUMIN.	ESPOS.	ORIENT.	FORMA	PROD. COEFF. B		SUPER. VERTA. A.C. B.		
A	FONDI	2,45	MAG.	11,00	12,00	0,10	1,20	0,80	88,80	90,00	0,30	1,00	0,75	1,00	0,95	0,97	0,207	18,63	8,48	
B	"	2,80/305	"	119,50	82,00	0,30	24,60	0,90	107,50	132,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	0,884	116,69	53,13	
C	"	3,05	"	97,50	64,00	0,20	12,80	1,00	97,50	110,50	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,950	104,98	47,80	
E	"	2,45	"	97,50	-	-	-	0,80	78,00	78,00	0,30	1,00	0,70	1,00	0,95	0,97	0,194	15,13	6,89	
D	"	2,35	"	21,50	-	-	-	0,80	17,20	17,00	0,30	1,00	0,75	1,00	0,95	1,00	0,214	3,64	1,66	
F	"	1,40	RIP.	3,00	-	-	-	0,45	1,30	1,50	0,30	1,00	0,75	1,00	0,95	0,95	0,203	0,31	0,14	
1	TERRA	3,20	APPART.	97,50	4,00	0,05	0,20	1,00	97,50	97,50	1,00	1,00	0,70	0,85	0,90	1,00	0,536	52,26	23,80	
2	"	"	"	97,50	79,00	0,10	7,90	1,00	97,50	105,50	1,00	1,00	0,97	0,94	0,97	1,00	0,885	93,37	42,51	
3	"	"	"	97,50	-	-	-	1,00	97,50	97,50	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,980	95,55	42,01	
4	"	"	"	97,50	105,00	0,10	10,50	1,00	97,50	108,00	1,00	1,00	0,80	0,88	0,92	1,00	0,648	64,22	29,42	
5	PRIMO	"	"	97,50	3,00/4,00	0,30/0,05	1,60	1,00	97,50	99,10	1,00	1,00	0,98	0,96	0,97	1,00	0,913	94,50	43,03	
6	"	"	"	97,50	5,00/4,30	0,30/0,10	5,80	1,00	97,50	103,50	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,990	98,51	44,35	
7	"	"	"	97,50	18,00	0,10	1,80	1,00	97,50	99,50	1,00	1,00	0,99	0,98	0,99	1,00	0,902	92,46	42,10	
8	"	"	"	97,50	3,00/4,00	0,30/0,10	4,90	1,00	97,50	102,50	1,00	1,00	0,93	0,98	0,99	1,00	0,704	71,46	32,53	
9	SECONDO	"	"	97,50	3,00/3,00	0,30/0,10	4,10	1,00	97,50	101,50	1,00	0,99	0,85	0,90	0,93	1,00	0,941	96,45	43,91	
10	"	"	"	97,50	3,00/4,00	0,30/0,10	5,10	1,00	97,50	102,50	1,00	0,99	0,99	0,99	0,97	1,00	0,990	96,53	43,95	
11	"	"	"	97,50	-	-	-	1,00	97,50	97,50	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,893	89,30	40,66	
12	"	"	"	97,50	3,00/3,50	0,30/0,05	2,70	1,00	97,50	100,00	1,00	0,99	0,93	0,98	0,99	1,00	0,754	75,78	34,50	
13	TERZO	"	"	97,50	3,00/2,00	0,30/0,10	2,90	1,00	97,50	100,50	1,00	0,98	0,88	0,93	0,94	1,00	0,951	95,10	43,30	
14	"	"	"	97,50	3,00/1,60	0,30/0,10	2,50	1,00	97,50	100,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,97	1,00	0,980	95,55	43,51	
15	"	"	"	97,50	-	-	-	1,00	97,50	97,50	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,922	89,90	40,93	
16	"	"	"	97,50	-	-	-	1,00	97,50	97,50	1,00	0,98	0,96	0,99	0,99	1,00	0,822	81,95	39,95	
17	QUARTO	"	"	97,50	7,00/15,00	0,30/0,10	9,60	1,00	97,50	107,00	1,00	0,96	0,93	0,98	0,94	1,00	0,931	90,77	41,33	
18	"	"	"	97,50	-	-	-	1,00	97,50	97,50	1,00	0,96	1,00	1,00	0,97	1,00	0,960	93,60	42,62	
19	"	"	"	97,50	-	-	-	1,00	97,50	97,50	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,941	91,75	41,78	
20	"	"	"	97,50	-	-	-	1,00	97,50	97,50	1,00	0,96	0,99	1,00	0,99	1,00	0,960	97,60	41,78	
21	ATTICO	3,20	TERZA	126,00	55,00/20,00/2,25,00	0,30/0,10/0,10	59,00	1,00	126,00	185,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,97	0,960	177,60	80,86	
									(148,50)										2196,27	1000,00
																			0,45532	

16137 CIRCOSCRIZ. STAGLIENO

M/M TAB. "A."	COEFF. SCALE						M/M TAB. "B."
	QUOTA MM 'A.	$\frac{A}{500}$	COEFF. PIANO γ	SUPERF. VIRT. $\alpha \cdot \gamma$	$\frac{B}{500}$	MILL A+B	
8,5	8,50	4,25	0,48	43,20	41,75	16,00	16,0
53,1	53,10	26,55	0,48	63,36	17,20	43,75	43,7
47,8	47,80	23,90	0,48	53,04	14,40	38,30	38,3
6,9	6,90	3,45	0,48	37,44	10,20	13,65	13,7
1,7	1,70	0,85	0,48	8,16	2,25	3,10	3,1
0,2	0,20	0,10	0,48	0,72	0,25	0,35	0,3
23,8	23,80	11,90	0,24	23,40	6,35	18,25	18,3
42,5	42,50	21,25	0,24	25,32	6,85	28,10	28,1
42,8	42,80	21,40	0,24	23,40	6,35	27,75	27,8
44,2	44,20	22,10	0,24	25,92	7,05	29,15	29,1
29,4	29,40	14,70	0,48	47,57	12,90	27,60	27,6
43,0	43,00	21,50	0,48	49,68	13,40	34,90	34,9
44,3	44,30	22,15	0,48	47,76	12,90	35,05	35,1
42,1	42,10	21,05	0,48	49,20	13,30	34,35	34,4
32,5	32,50	16,25	0,71	72,06	19,50	35,75	35,8
43,9	43,90	21,95	0,71	72,78	19,70	41,65	41,6
43,9	43,90	21,95	0,71	69,23	18,70	40,65	40,6
40,7	40,70	20,35	0,71	71,00	19,20	39,55	39,5
34,5	34,50	17,25	0,95	95,48	25,85	43,10	43,1
43,3	43,30	21,65	0,95	95,00	25,70	47,35	47,4
43,5	43,50	21,75	0,95	92,63	25,05	46,80	46,8
40,9	40,90	20,45	0,95	92,63	25,05	45,50	45,5
39,9	39,90	19,95	1,19	127,33	34,45	54,40	54,4
41,3	41,30	20,65	1,19	116,03	31,40	52,05	52,0
42,6	42,60	21,30	1,19	116,03	31,40	52,70	52,7
41,8	41,80	20,90	1,19	116,03	31,40	52,30	52,3
80,9	80,90	40,45	1,43	212,35	57,45	97,90	97,9
		500,00		1846,75	500,00	1000,00	
1000				0,2707			1000

DEPOSITO DEL REGOLAMENTO DI
CONDOMINIO DEL CASEGGIATO IN
GENOVA VIA VECCHIA CIV. 34 STAGLIENO

Il presente Regolamento di Condominio è stato depositato agli
atti del:
Genova, li

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1 - OGGETTO.

Il presente regolamento disciplina il Condominio delle
unità immobiliari site in Genova/Staglieno, Via Vecchia
civico n° 34, destinate a locali magazzini ed apparta-
menti di civile abitazione, oltre ai distacchi comuni e
privati di pertinenza.

Art. 2 - DISPOSIZIONI RICHIAMATE.

Saranno osservate, se ed in quanto non incompatibili con le
disposizioni del presente regolamento, le norme del Codice
Civile e le relative Disposizioni di Attuazione in materia
di comunione e di condominio degli edifici.

Art. 3 - DESCRIZIONE E ESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Il condominio di cui in oggetto consta dei seguenti immobili:

Piano fondi - seminterrato - destinato a locali di magazzi-
naggio e laboratorio, scala condominiale, piccolo ripostiglio
sottoscala, intercapedine sui prospetti Ovest e Sud, distacchi
privati di pertinenza dei fondi parte a cielo libero e parte
coperti dai soprastanti terrazzi, accesso ai locali dalla
scala condominiale o cancello esterno carrabile.

Piano terreno - - terreno sui prospetti Sud-~~ovest~~-Nord e primo
piano sul prospetto Est - destinato ad appartamenti di abita-
zione, scala condominiale ed atrio con portone di ingresso
civico n° 34, oltre ai distacchi condominiale (piazzetta pro-
spiciente l'intresso e relativa scala) e privati (terrazzi e
giardini).

Piani correnti - primo, secondo, terzo e quarto - destinati
ad appartamenti di abitazione, scala condominiale, e distac-



chi privati (giardini e terrazzi alle varie quote).

Piano attico - quinto - destinato ad appartamento di abitazione, scala condominiale (ridotta rispetto ai piani sottostanti), terrazzo di copertura caseggiato in uso esclusivo, e giardino privato con tettoia su parte della superficie - direttamente accessibili dalla via pubblica a monte (via Revèllo).

Tetto di copertura - parte a terrazzo di cui al precedente punto e parte a falde in abadini a quattro acque, parapetto portante e cornicione, volumi tecnici d'uso.

Il presente regolamento e la relativa tabella millesimale sono riferiti alla suddetta situazione di fatto, salva ogni diversa dimostrabile situazione di diritto.

L'edificio civico n° 34 nel suo complesso risulta allacciato alle reti elettriche, idriche, gas di città, telefoniche, ed evacuano le acque bianche e nere tramite reti fognarie collettive comunali.

Art. 4 - PARTI COMUNI.

Ai fini ed agli effetti dell'art. 1117 C.C. si precisa che sono considerati di proprietà comune fra i Condomini dell'Edificio i seguenti beni:

il suolo su cui sorge il corpo dell'edificio, le fondazioni e murature e strutture portanti, i muri di perimetro e spina interni, le intercapedini, le colonne montanti e derivazioni fino allo stacco, le tubazioni di scarico delle acque nere verticali ed orizzontali e relativi pozzetti, i solai di copertura a tetto-terrazzi-intermedi, i volumi tecnici, l'atrio e portone di ingresso al caseggiato, le scale con i relativi pianerottoli e ballatoi al piano, gli impianti di illuminazione delle scale e atrio di ingresso, le opere - manufatti ed impianti di qualsiasi genere che risultino di uso ed utilità comune a tutti i Condomini, nonché la piazzetta antistante il portone di ingresso e relativa scala, ed il distacco a quota strada comune con il civico 32 secondo le rispettive delimitazioni di proprietà e pertinenze, eccetto i tre posti auto di proprietà privata e non comune, insistenti sullo stesso.

Art. 5 - OBBLIGHI - DIVIETI - E LIMITAZIONI CIRCA L'USO DEL FABBRICATO O DI PARTE DI ESSO.

Premesso che i Condomini debbano fare uso delle loro proprietà, tenendo presente il tipo e la destinazione dell'edificio,



si stabiliscono in particolare i seguenti divieti e limitazioni, salvo restando quanto previsto in materia dalle vigenti disposizioni di legge.

- E' vietato ogni uso che sia contrario al decoro ed al buon nome dell'edificio.
- E' vietato destinare qualsiasi locale ad esercizio di industria e commerci insalubri, rumorosi e contrari all'igiene, oppure a deposito di materiali nocivi, pericolosi ecc.; è fatto divieto altresì di destinare locali ad uso sanatoriale ed ambulatoriale per malattie infettive e contagiose, scuole di ballo-canto-musica, ed altro in deroga alle vigenti disposizioni comunali.
- E' vietato destinare ed occupare, anche temporaneamente, locali di uso e proprietà condominiale, ovvero depositare in essi materiali ed altro che possa comunque arrecare danno ed intralciare il transito abituale.
- E' vietato collocare vasi da fiore sui davanzali delle finestre, parapetti ecc., a meno che non siano muniti di riparo fisso in ferro e sistemati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio.
- E' vietato intraprendere lavori nelle parti comuni e nelle strutture condominiali dell'edificio, senza autorizzazione preventiva dell'Assemblea del Condominio; sono altresì vietate modifiche ed adattamenti anche nell'ambito delle singole unità immobiliari di proprietà privata, nel caso che esse possano arrecare pregiudizio e danno agli altri Sigg. Condomini.
- Nella eventualità che alcuni locali dovessero rimanere disabitati per qualche tempo i Proprietari ed i Locatari dovranno provvedere preventivamente alla chiusura delle prese d'acqua, elettricità e gas, e saranno tenuti ad indicare alla Amministrazione il recapito in Genova del detentore delle chiavi, per il caso in cui si verificasse la necessità di accedere al locale con estrema urgenza.
- E' vietato apporre targhe, insegne ed altro all'esterno del portone e sulle facciate, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea, anche per quanto riguarda ogni relativa caratteristica.
- E' ammessa la installazione di tende da sole, purché preventivamente autorizzato dalla Assemblea.
- E' vietata la installazione di antenne radio, televisive o altre per uso particolare, senza la preventiva autorizzazione della Assemblea.
- Ai sensi degli art. 1130 e 843 del C.C. ogni Condoino, a semplice richiesta dell'amministrazione, previo tempestivo avviso e salvi casi di forza maggiore, è tenuto a consentire il passaggio sulla Sua proprietà per procedere - con i dovuti



riguardi e rispetto, ad ispezioni ed a lavori che si dovessero eseguire nelle parti comuni dell'edificio, ovvero in quelle delle proprietà confinanti private, nell'interesse della comunione e/o singoli Condomini, salvo il diritto di rivalsa degli eventuali danni arrecati.

- E' vietato depositare immondezze e rifiuti di vario genere, se non nelle modalità e tempi previsti dai vigenti regolamenti comunali, sia su parti di proprietà comune che su distacchi, marciapiedi ecc.; i distacchi dovranno inoltre essere mantenuti decorosamente puliti e sistemati per l'uso cui sono stati destinati all'origine.

- E' vietato sciorinare panni gocciolanti, o sbattere tappeti, biancheria ed arredi dalle finestre del Condominio, e ridurre la visibilità e luminosità delle finestre confinanti, salvo nelle modalità e tempi previsti dalle vigenti disposizioni comunali.

- E' vietato lordare le scale, l'atrio e portone, nonché le facciate e altre parti comuni; gli eventuali danni saranno addebitati ai danti causa.

- E' fatto divieto di arrecare disturbo al vicinato con atti e forme di molestia, rumori ed altro, ivi comprese causali conseguenti a lavori nei vari locali; tale divieto diviene tassativo dopo le ore 22, sino alle ore 8, e nei giorni festivi, con riferimento a quanto meglio disposto dai regolamenti comunali.

- Alle stesse regolamentazioni e disposizioni o usi si rinvia per quanto non espressamente indicato al precedente elenco.

Art. 6 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE.

Le spese a carico dei Sigg. Condomini, comprese le anticipazioni e gli oneri relativi alle utenze, si ripartiranno come segue, in base alle quote millesimali della allegata tabella:

- Spese generali di Condominio, cioè quelle relative alla Amministrazione condominiale, compenso Amministratore e generali, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed all'esercizio delle cose di proprietà comune, in ragione dei millesimi indicati nella colonna "A".

- Spese per la manutenzione e l'esercizio del portone, atrio e vano scale, in ragione dei millesimi della colonna "B".

- Spese di consumo dell'acqua suddivise in parti eguali o, in conseguenza della ricostruzione delle nuove reti idriche con allaccio diretto, a misura su annuali letture dei singoli contatori da parte di personale incaricato; le spese relative agli impianti, loro manutenzione e costruzione, saranno ripartite come da tabella "A".

- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti fognarie saranno ripartite: sino alla braga a carico dei singoli Proprietari - relative alle colonne verticali a carico dei Condomini in esse confluenti - relative alle reti orizzontali e comunque comuni a più colonne relativi pozzetti ed allacci a carico del Condominio in ragione della tabella "A".
- Spese di rifacimento tetto a falde, facciate, cornicione e relativo parapetto, marciapiedi comuni, cavedi ed altre parti comuni, saranno ripartite in base alla tabella "A".
- Spese di rifacimento dei terrazzi di copertura saranno a carico per 1/3 di chi ne ha l'uso esclusivo e 2/3 a carico del Condominio escluso i suddetti aventi diritto; per quanto concerne il terrazzo sopra l'atrio sarà a carico dell'int. 7 per 1/3 e 2/3 di tutto il Condominio compreso l'int. 7; il terrazzo sopra al distacco nord dei fondi sarà a carico per 1/3 dell'int. 2 e per 2/3 a carico del solo proprietario del fondo; i poggioli e passerelle a carico dei Proprietari.
- Spese relative ai camini a tetto, cassettoni e relative ardesie saranno a carico del Condominio in ragione della tabella "A", mentre le relative canne fumarie saranno di competenza di ogni singolo Proprietario.
- Spese di manutenzione e rifacimento dei distacchi comuni e intercapedini saranno a carico del Condominio in ragione della tabella "A".
- Spese relative alla manutenzione e rifacimento dell'atrio, portone e vano scala saranno a carico del Condominio in ragione della tabella "B".
- Spese relative al distacco a quota strada saranno a carico proporzionalmente del Condominio e dei tre Proprietari dei posti auto, in relazione alle rispettive superfici di proprietà.
- Per eventuali ulteriori spese non elencate alla precedente descrizione si rinvia al C.C. e Disposizioni di Attuazione del C.C., salve decisioni Assembleari di merito.

Art. 7 - AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.

L'Amministrazione del Condominio è demandata all'Amministratore nominato, come per legge, dall'Assemblea dei Condomini e/o loro Rappresentanti.

L'Amministratore provvede a disciplinare l'uso ed il godimento delle cose comuni e dei relativi servizi, ed a tutte le altre mansioni che gli sono attribuite dalla legge (art. 1130 C.C.).

Le deliberazioni relative alle proprietà comuni precedentemente citate, e come previste da legge, saranno stabilite con

approvazione della maggioranza dei Condomiini.

L'Amminiatratore potrà essere assistito da un Consiglio, avente poteri semplicemente consultivi, costituito da tre Condomini, eletti dall'Assemblea.

Per quanto alle ulteriori mansioni, competenze, diritti ed obblighi dell'Amministratore e dei Consiglieri, si rimanda a quanto previsto dalla legge e C.C.

Art. 8 - GESTIONE DEL CONDOMINIO.

L'esercizio finanziario va dal _____ al _____ dell'anno solare.

Le somme dovute dai Condomini al Condominio debbono venire corrisposte entro 15 giorni dalle scadenze stabilite dalla Assemblea. In caso di morosità l'Amministratore potrà procedere nei confronti del Condomino moroso, per il recupero delle somme dovute e dei relativi interessi, secondo i termini di legge. I versamenti sono previsti _____.

L'Amministratore indirà ogni anno una Assemblea ordinaria del Condominio, nel corso della quale saranno presentati gli elaborati e consuntivi relativi alla attività gestionale del passato periodo amministrativo; sarà nominato l'Amministratore ed i Consiglio e saranno espletate le mansioni inerenti il caso. Saranno consentite massimo tre deleghe per Condomino. Nel corso dell'anno, qualora se ne presentasse effettiva necessità, potranno essere indette Assemblee Straordinarie, anche su richiesta di due soli Condomini, per iscritto e nei termini di legge.

Il C.C. precisa il merito e le relative disposizioni.

Per giustificati motivi l'Assemblea potrà essere posticipata di massimo 90 giorni; l'assemblea dovrà essere convocata con dieci giorni di anticipo con lettera raccomandata postale o a mano.

Art. 9 - DOMICILIO.

Tutti i Condomini sono tenuti a: notificare all'Amministratore con lettera Raccomandata il proprio domicilio e successive variazioni; in mancanza di tale comunicazione essi si intendono domiciliati, a tutti gli effetti di legge, nei locali di loro proprietà. In caso di trasferimento di proprietà della unità immobiliare sono dovuti a comunicare all'Amministratore con lettera raccomandata, generalità e domicilio del nuovo proprietario, nonché gli estremi dell'atto di proprietà.

E' altresì tenuto a comunicare il presente regolamento ai nuovi proprietari, provvedendo che sia allzegato agli atti di trasferimento; altresì a farlo osservare ai propri inquilini.

In caso di cessione è tenuto a cedere al nuovo proprietario anche la sua quota di parti comuni.

Art. 10 - ALLEGATI.

Al presente Regolamento di Condominio sono allegati e ne costituiscono parte integrante, le tabelle millesimali di riparto delle spese, i riferimenti legislativi e le note tecniche adottate per la stesura ed elaborazione delle stesse.

Art. 11 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI.

Per quanto non espressamente provveduto si rimanda a quanto previsto dai titoli di proprietà, alle vigenti disposizioni di legge in materia di rapporti di Condominio ed al C.C.

Genova, li Maggio 1986

(Geom. Roberto Fontana)

