



R.E. 498/2013

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE VII<sup>A</sup>**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. DOTT. D. BIANCHI**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

CONDOMINIO VIA MARTIRI DI VOLTAGGIO, 8G-8H, BUSALLA

Avv. Gianpaolo Dalessio Clementi

**Contro**

████████████████████ – (debitore esecutato)

**Intervenuti**

STUDIO CAMPI-BOZZO-IVALDI Commercialisti associati

Dott.G.Ivaldi,Dott. P.Bozzo,Dott. M.Moggia,Dott.G.Bozzo

Avv. Luca Antonio Perdomi

A.M.P. IMPRESA EDILE

Avv. Antonio Cimino

**Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Laura Greppi**

Il Consulente



## SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
<b>Cap. I</b>	Beni pignorati	pag. 5
	Dati tecnici	
	Calcolo superficie virtuale	
	Identificativi catastali	
	Regolarità catastale	
	confini	
<b>Cap. II</b>	Descrizione sommaria	pag.16
<b>Cap. III</b>	Stato di possesso	pag. 17
<b>Cap. IV</b>	Vincoli e oneri giuridici	pag. 18
<b>Cap. V</b>	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 21
<b>Cap. VI</b>	Attuali e precedenti proprietari	pag. 21
<b>Cap. VII</b>	Regolarità edilizia	pag. 22
<b>Cap. VIII</b>	Indagine urbanistica	pag. 22
<b>Cap. IX</b>	Vincoli	pag. 22
<b>Cap. X</b>	Certificazione Energetica	pag. 22
<b>Cap. XI</b>	Caratteristiche descrittive	pag. 23
<b>Cap. XII</b>	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 27
<b>Cap. XIII</b>	Riepilogo stime a base d'asta (immobili)	pag. 29
<b>Cap. XIV</b>	Proposta Divisione in lotti	pag. 29
<b>Cap. XV</b>	Riepilogo stime a base d'asta (lotti)	pag. 30
<b>Cap. XVI</b>	Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.	pag. 30



## **PREMESSA**

### **QUESITO**

Io sottoscritta Laura Greppi, Architetto, libero professionista con studio in Genova, Via M.Staglieno 10/22 tel./fax. 010.80.61.241 - iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al N.° 3445, sono stata nominata C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott. Bianchi nella procedura in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) rediga, o se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;
- d) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
  1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i pubblici uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
  2. Una sommaria descrizione del bene;
  3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti



registrati in data antecedente al pignoramento;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni,
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

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

dovranno essere indicati:

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

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

- d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il



giudice ed il creditore procedente, ai fine della nomina di custode giudiziario:

- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditor
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

### **IMMOBILI ESPROPRIATI**

- **IMMOBILE 1** (QUOTA INTERA) **Appartamento** posto al Piano Primo del fabbricato sito nel Comune di Montoggio (GE), Via Reborà 8a /1 (al catasto individuato quale P.zza Chiesa civ.5) - (Catasto Fabbricati, Fg. 30, Particella 435, SUB.1 Consistenza vani 4,5)
- **IMMOBILE 2** (QUOTA INTERA) **Box** posto al Piano Terra del fabbricato sito nel Comune di Montoggio (GE), Via IV Novembre 13A (Catasto Fabbricati, Fg. 30, Particella 435, SUB.5 Consistenza MQ 59)
- **IMMOBILE 3** (QUOTA INTERA) **Box** posto al Piano Terra del fabbricato sito nel Comune di Montoggio (GE), Via IV Novembre 13B (Catasto Fabbricati, Fg. 30, Particella 435, SUB.6 Consistenza MQ 33)
- **IMMOBILE 4** (QUOTA INTERA) **Box** posto al Piano Terra del fabbricato sito nel Comune di Montoggio (GE), Via IV Novembre 13C (Catasto Fabbricati, Fg. 30, Particella 435, SUB.7 Consistenza MQ 26)
- **IMMOBILE 5** (QUOTA INTERA) **Appartamento** posto al Piano Secondo del fabbricato sito nel Comune di Montoggio (GE), Via Reborà 8b (Catasto Fabbricati, Fg. 30, Particella 435, SUB.8 Consistenza vani 6,5)
- **IMMOBILE 6** (QUOTA INTERA) **Appartamento** posto al Piano Primo e Secondo del fabbricato sito nel Comune di Montoggio (GE), Via IV Novembre 13 (Catasto Fabbricati, Fg. 30, Particella 435, SUB.9 Consistenza vani 11,5)
- **IMMOBILE 7** (QUOTA INTERA) **Terreno (Ente Urbano)** sito nel Comune di Montoggio (GE), (Catasto Terreni, Fg. 30, Particella 377, Consistenza 9 are 20 centiare)  
*Nota: attualmente il terreno risulta contraddistinto dal mapp. 435 come "area urbana"*



*pertinenziale all'intero immobile.*

- **IMMOBILE 8** (QUOTA INTERA) **Terreno** (E.U.) sito nel Comune di Montoggio (GE),  
(Catasto Terreni, Fg. 30, Particella 564,sub.4 Consistenza 2 are 40 centiare)

*Nota: attualmente il terreno risulta compreso nell'area esterna di pertinenza dell'intero immobile.*

## Capitolo I

### Immobilabile 1. ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito nel Comune di Montoggio, facente parte del fabbricato indicato con i civv.8a - 8b di Via Reborà e civv. 13 - 13a 13b 13c di Via IV Novembre e più precisamente: **alloggio civ. 8 a/1 di Via M.G. Reborà**, posto al Piano Primo dell'immobile e composto da ingresso in disimpegno, cucina, bagno, due camere, soggiorno.

L'appartamento dispone inoltre di una pertinenza esterna di uso esclusivo (accesso esterno e loggiato) nonché della fruibilità dell'ampio giardino, comune all'intero fabbricato.

#### 1.1.Dati tecnici

superficie netta = mq 71.80 (arr. 72.00)

superficie lorda = mq 84.60 (arr. 85.00)

altezza netta = mq 2,65;

superficie pertinenza esclusiva (accesso esterno e loggiato)= mq 30.00

superficie scoperta (giardino)= mq 386.67

*(nota: come superficie di riferimento del giardino si è calcolato un valore di incidenza pari ad 1/3 della superficie totale dell'area esterna (mapp. 435 ex mapp. 377 e map. 564 sub.4), in quanto trattasi di proprietà indivisa tra i tre alloggi e box per una superficie totale di mq 1160 – la suddivisione ad 1/3 è propedeutica alla formazione dei lotti*



**come chiarito al capitolo XIV)**

**1.2. Calcolo superficie virtuale**

**mq. 107.53** (100% di mq. 85,00 + 30% di mq 25,00 pertinenza esclusiva + 10% di m 5,00 pertinenza esclusiva + 10% di mq 85.00 giardino + 2% di mq 301.67 giardino).

**1.3. Identificativi catastali**

**(allegato "A1" visura e planimetria)**

L'appartamento, è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova - Comune di Montoggio; l'intestazione catastale è: ██████████ nato in ██████████ (██████) il ██████████ per la quota di 100/100

Identificativi dell'immobile:

Comune di Montoggio (GE) - Foglio 30 - Particella 435 – Sub. 1 – Cat. A/4 - Classe 1 – Consistenza vani 4,5 - Rendita € 160,36.

**1.4. Regolarità catastale**

Rispetto alla planimetria depositata agli atti l'immobile risulta non conforme in quanto l'alloggio risulta fisicamente comunicante, tramite porta, al piano primo dell'alloggio Sub9.

**1.5. Confini**

Nord: Stessa proprietà - giardino

Est: Stessa proprietà - giardino

Sud: Stessa proprietà - sub. 9

Ovest: Via M.G. Rebora

Sopra: Stessa proprietà - sub. 8

Sotto: Stessa proprietà - sub. 6 e sub. 7

**Immobilie 2. BOX**

Quota intera del box sito nel Comune di Montoggio, facente parte del fabbricato indicato



con i civv.8a - 8b di Via Rebora e civv. 13 - 13a 13b 13c di Via IV Novembre e più precisamente: **box civ. 13a di Via IV Novembre**, posto al Piano Terreno dell'immobile e composto da unico locale con accesso interno,disimpegnato,al civ. 13 di Via IV Novembre ed annesso locale ripostiglio.

### 1.1.Dati tecnici

superficie netta = mq 55.35 (arr. 55.00)

superficie lorda = mq 61.64 (arr. 62.00)

superficie ripostiglio = mq 5,00

altezza netta = mq 2,35;

### 1.2. Calcolo superficie virtuale

**mq. 64,50** (100% di mq. 62,00 + 50% di mq 5,00 accessorio diretto).

### 1.3. Identificativi catastali

(allegato "A2" visura e planimetria)

Il box, è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova - Comune di Montoggio; l'intestazione catastale è: ██████████ nato in ██████████) il ██████████ per la quota di 100/100

Identificativi dell'immobile:

Comune di Montoggio (GE) - Foglio 30 - Particella 435 – Sub. 5 – Cat. C/6 - Classe 1 –

Consistenza mq 59,00 - Rendita € 259,00

### 1.4. Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria depositata agli atti l'immobile risulta conforme.

### 1.5. Confini

Nord: Stessa proprietà - sub.6

Est: Stessa proprietà - giardino

Sud: Terrapieno





Ovest: Stessa proprietà - sub.9 cantina

Sopra: Stessa proprietà - sub. 9

Sotto: Terreno

### **Immobilie 3. BOX**

Quota intera del box sito nel Comune di Montoggio, facente parte del fabbricato indicato con i civv.8a - 8b di Via Rebora e civv. 13 - 13a 13b 13c di Via IV Novembre e più precisamente: **box civ. 13b di Via IV Novembre**, posto al Piano Terreno dell'immobile e composto da locale ad uso box con annessi locale caldaia e ripostiglio.

#### **1.1. Dati tecnici**

superficie netta box = mq 14.00

superficie netta acc. diretti = mq 21.83

superficie lorda box= mq 20.80 (arr. 21.00)

superficie lorda acc. diretti = mq 27.75

altezza media netta = mq 2,30;

#### **1.2. Calcolo superficie virtuale**

**mq. 34.87** (100% di mq. 21,00 + 50% di mq 27,75 accessori diretti).

#### **1.3. Identificativi catastali**

**(allegato "A3" visura e planimetria)**

Il box, è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova - Comune di Montoggio; l'intestazione catastale è: [REDACTED] nato in [REDACTED] il 0 [REDACTED] per la quota di 100/100

Identificativi dell'immobile:

Comune di Montoggio (GE) - Foglio 30 - Particella 435 – Sub. 6 – Cat. C/6 - Classe 1 –

Consistenza mq 33,00 - Rendita € 144,87



#### 1.4. Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria depositata agli atti l'immobile risulta conforme.

#### 1.5. Confini

Nord: Stessa proprietà - sub.7

Est: Stessa proprietà - giardino

Sud: stessa proprietà sub.5

Ovest: Via Rebora

Sopra: Stessa proprietà - sub. 1

Sotto: Terreno

#### Immobilie 4. BOX

Quota intera del box sito nel Comune di Montoggio, facente parte del fabbricato indicato con i civv.8a - 8b di Via Rebora e civv. 13 - 13a 13b 13c di Via IV Novembre e più precisamente: **box civ. 13c di Via IV Novembre**, posto al Piano Terreno dell'immobile e composto da locale ad uso box con annesso locale ripostiglio.

#### 1.1. Dati tecnici

superficie netta box = mq 17.00

superficie netta acc. diretto = mq 11.80

superficie lorda box= mq 22.83 (arr. 23.00)

superficie lorda acc. diretto = mq 16.00

altezza netta = mq 2,20;

#### 1.2. Calcolo superficie virtuale

**mq. 31.00** (100% di mq. 23,00 + 50% di mq 16.00 accessorio diretto).

#### 1.3. Identificativi catastali

(allegato "A4" visura e planimetria)

Il box, è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova - Comune di Montoggio;



l'intestazione catastale è: ██████ nato in ██████ il 0 ██████ per la quota di 100/100

Identificativi dell'immobile:

Comune di Montoggio (GE) - Foglio 30 - Particella 435 – Sub. 7 – Cat. C/6 - Classe 1 –  
Consistenza mq 26,00 - Rendita € 114,14

#### 1.4. Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria depositata agli atti l'immobile risulta conforme.

#### 1.5. Confini

Nord: Terrapieno

Est: Stessa proprietà - giardino

Sud: stessa proprietà sub.6

Ovest: Via M.G. Rebora

Sopra: Stessa proprietà - sub. 1

Sotto: Terreno

#### Immobilie 5. ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito nel Comune di Montoggio, facente parte del fabbricato indicato con i civv.8a - 8b di Via Rebora e civv. 13 - 13a 13b 13c di Via IV Novembre e più precisamente: alloggio **civ. 8b di Via M.G. Rebora**, posto al Piano Secondo dell'immobile e composto da ingresso in disimpegno, cucina, bagno,tre camere, soggiorno e ripostiglio.

L'appartamento dispone inoltre di pertinenze esterna di uso esclusivo (loggia e balcone) nonché della fruibilità dell'ampio giardino, comune all'intero fabbricato da cui si accede all'appartamento.

L'alloggio dispone infine di ampio locale di sgombero ubicato nel sottotetto accessibile dal sottotetto pertinente l'alloggio Sub.9.



### 1.1. Dati tecnici

superficie netta = mq 86.33 (arr. 86.00)

superficie lorda = mq 100.00

altezza netta = mq 2,85;

superficie pertinenza esclusiva (balcone e loggia)= mq 7,50

superficie pertinenza accessoria (locale di sgombero) = mq 100.00

superficie scoperta (giardino)= mq 386.67

*(nota: come superficie di riferimento del giardino si è calcolato un valore di incidenza pari ad 1/3 della superficie totale dell'area esterna (mapp. 435 ex mapp. 377 e map. 564 sub.4), in quanto trattasi di proprietà indivisa per una superficie totale di mq 1160 – la suddivisione ad 1/3 è propedeutica alla formazione dei lotti come chiarito al capitolo XIV)*

### 1.2. Calcolo superficie virtuale

**mq. 142.98 (arr.143.00)** (100% di mq. 100,00 + 30% di mq 7.50 pertinenza esclusiva + 25% di mq 100.00 locale di sgombero + 10% di mq 100.00 giardino + 2% di mq 286.67 (giardino).

### 1.3. Identificativi catastali

(allegato "A5" visura e planimetria)

L'appartamento, è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova - Comune di Montoggio; l'intestazione catastale è: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 100/100

Identificativi dell'immobile:

Comune di Montoggio (GE) - Foglio 30 - Particella 435 – Sub. 8– Cat. A/2- Classe 1 –

Consistenza vani 6,5 - Rendita € 570.68



#### 1.4. Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria depositata agli atti l'immobile risulta non conforme in quanto l'alloggio risulta fisicamente comunicante, tramite porta, al piano secondo dell'alloggio Sub9.

#### 1.5. Confini

Nord: Muri perimetrali - distacco verso giardino

Est: Muri perimetrali - distacco verso giardino

Sud: Stessa proprietà - sub. 9

Ovest: Distacco verso Via Rebora

Sopra: locale di sgombero

Sotto: Stessa proprietà - sub. 1

#### Immagine 6. ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito nel Comune di Montoggio, facente parte del fabbricato indicato con i civv.8a - 8b di Via Rebora e civv. 13 - 13a 13b 13c di Via IV Novembre e più precisamente: alloggio **civ. 13 di Via IV Novembre**, posto ai Piani Primo e Secondo dell'immobile oltre cantina e sottotetto, e così composto: al *piano terra* locale cantina con accesso diretto dall'alloggio; al *piano primo* ingresso in disimpegno, salone doppio, camera e bagno; al piano secondo cucina, salone doppio, bagno e camera; al *piano terzo* ampia soffitta con annessi un bagno, due ripostigli e locali di sgombero.

L'appartamento dispone inoltre di pertinenze esterne di uso esclusivo (giardino e loggiati) nonché della fruibilità dell'ampio giardino, comune all'intero fabbricato, da cui si accede all'appartamento.

#### 1.1. Dati tecnici

superficie netta = mq 171.00



superficie lorda = mq 199.00 (Arr. 200,00)

altezza netta = mq 2,85;

superficie pertinenza esclusiva (balconi e logge)= mq 45.20

superficie scoperta (giardino esclusivo) = mq 108.77

superficie pertinenze accessorie (cantina e sottotetto) = mq 168,00

superficie scoperta (giardino comune)= mq 386.67

*(nota: come superficie di riferimento del giardino si è calcolato un valore di incidenza pari ad 1/3 della superficie totale dell'area esterna(mapp. 435 ex mapp. 377 e map. 564 sub.4), in quanto trattasi di proprietà indivisa per una superficie totale di mq 1160 – la suddivisione ad 1/3 è propedeutica alla formazione dei lotti come chiarito al capitolo XIV)*

#### 1.2. Calcolo superficie virtuale

**mq. 328.12** (100% di mq. 200,00 + 30% di mq 25 pertinenza esclusiva (Balconi e logge) + 10% di mq 20.02 pertinenza esclusiva (balconi e logge) + 10% di mq 108.77 (giardino esclusivo) + 10% di mq 200,00 (giardino) + 2% di mq 186.67 (giardino) + 50% di mq 168,00 (pertinenze accessorie).

*(nota: il sottotetto è stato calcolato in percentuale quale pertinenza accessoria in funzione dello stato d'uso e conservativo cui versa; dalla documentazione agli atti però emerge Condono Edilizio n. 868 del 01/04/1986 con cui si chiede sanatoria per cambio d'uso, da accessorio ad abitazione, di una porzione del sottotetto pari a mq 56,00 che allo stato di fatto però non risulta agibile in quanto manchevole di opere di completamento quali impianto idraulico, elettrico e pavimenti, ovvero tutte le opere che rendono tale un'abitazione. Per altro il Condono Edilizio ad oggi non è completato e quindi non vi è concessione in sanatoria.)*



### 1.3. Identificativi catastali

(allegato "A6" visura e planimetria)

L'appartamento, è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova - Comune di Montoggio; l'intestazione catastale è: ██████████ nato in ██████████ ██████████ per la quota di 100/100

Identificativi dell'immobile:

Comune di Montoggio (GE) - Foglio 30 - Particella 435 – Sub. 9 – Cat. A/2- Classe 2 –

Consistenza vani 11,5 - Rendita € 1187,85

### 1.4. Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria depositata agli atti l'immobile risulta non conforme.

### 1.5. Confini

Nord: sub. 1 - sub. 8

Est: giardino comune

Sud: giardino esclusivo

Ovest: Via Rebora

Sopra: sottotetto

Sotto: Stessa proprietà - cantina e sub. 5

### Immobilie 7. Area urbana

La quota del terreno pignorato è stata conteggiata quale porzione di area esterna pertinenziale ai tre alloggi. Il Terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 30 – mapp. 377 – consistenza 9 are 20 centiare, è infatti stato soppresso nel 1998 con tipo mappale del 12/03/1998 n. 311.519 e di fatto unito al mapp. 435 (allora "ente urbano" di 4 are 40 centiare) andando a costituire un'unica area urbana sulla quale è poi stata ristrutturata ed ampliata la casa. Pertanto il Mapp. 377 N.C.T. è oggi il Mapp. 435 unito alla casa.

(allegato "A7" Visura - tipo mppale 1998 - stralcio mappa attuale)



### Immobilie 8. Ente Urbano

L'area di cui trattasi contraddistinta al N.C.T. al foglio 30 – mapp. 564 – sub.4 – consistenza 2 are 40 centiare ad oggi è di fatto una fascia di terreno fisicamente compresa nel mapp. 435 (già mapp. 377) ovvero giardino della casa per quanto la documentazione agli atti la riporti quale area urbana autonoma.

#### 1.1. Dati tecnici

Superficie catastale = mq 240,00

#### 1.2. Identificativi catastali

(allegato "A8" visura e planimetria)

Il terreno, è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova - Comune di Montoggio; l'intestazione catastale è: ██████████ nato in ██████████ il ██████████ per la quota di 100/100

Identificativi dell'immobile: Comune di Montoggio (GE) - Foglio 30 - Particella 564 – Sub. 4 – Ente Urbano – Consistenza mq 240,00 - Rendita € 0,00

#### 1.4. Regolarità catastale

Trattasi di area urbana censita autonomamente ma di fatto unita al mapp. 435 (ex 377).

#### 1.5. Confini

Nord: Mapp. 376 FG. 30 N.C.T.

Est: Mapp. 563 – sub.3

Sud: Strada Comunale - Via IV Novembre

Ovest: Giardino della casa – mapp. 435 (ex mapp. 377)

## Capitolo II

### DESCRIZIONE SOMMARIA

#### Caratteristiche della zona:

Il comune di Montoggio si estende su una superficie di 46,4 kmq, per la maggior parte





prati e boschi; è situato in alta Valle Scrivia, in corrispondenza della confluenza dei torrenti Laccio e Pentemina dai quali ha poi origine il fiume Scrivia e dista circa 27 km da Genova.

Gli abitanti sono poco più di duemila e vivono, oltre che nel capoluogo, in altre 50 frazioni e località del comune.

Attraversato principalmente dalla strada provinciale, Il Comune di Montoggio è comodamente collegato con i comuni limitrofi oltre che con Genova essendo servito sia dal trasporto pubblico ATP che dal servizio ferroviario, entrambi situati in prossimità del centro del paese.

L'immobile di nostro interesse è ubicato sulla via principale del Comune, Via IV Novembre, a poca distanza dal centro del paese.

Collegamenti pubblici:

Stazione Ferrovia e fermate mezzi ATP a poca distanza (5 min. a piedi).

**Capitolo III**

**STATO DI POSSESSO**

*Con riferimento agli alloggi:*

**Immobili 1 e 5**: Via M.G. Reborà 8a e 8b - contraddistinti al N.C.E.U. al Foglio 30 -

mapp. 435 - sub.1 e sub.8 - risultano essere occupati dal Sig. ██████████ e dal Sig.

██████████ che ivi risiedono con la Famiglia. Preciso che come si legge dall'allegato certificato di famiglia e residenza, il Comune di Montoggio identifica con il solo civ.8 gli immobili di cui sopra.

Il Sig. ██████████ occupa di fatto anche l'alloggio di Via IV Novembre 13 - contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30 - mapp. 435 - sub.1 (di fatto gli alloggi sono comunicanti tra loro tramite porta).

**(Allegato "B" certificato di residenza)**



**Immobilie 6:** Via Iv Novembre 13 - contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 30 - mapp. 435 - sub.9 - risulta essere occupato di Sig. [REDACTED].

Con riferimento ai posti auto:

**Immobili 2,3 e 4:** Via IV Novembre 13a - 13b - 13c - risultano essere occupati ovvero utilizzati dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Con riferimento ai terreni:

**Immobili 7 e 7:** risultano essere occupati ovvero utilizzati dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

#### Capitolo IV

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

**4.1.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nulla.

**4.1.2.** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nulla

**4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

**4.1.4.** Altre limitazioni d'uso: nulla.

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

###### **4.2.1. Iscrizioni:**

- In data 17/12/2002 – Reg. Part. 9739 – Reg. Gen. 43861 – Notaio CASTELLO ANDREA rogito del 12/12/2002 Rep. 82763 per ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo **a favore** Banca Carige s.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e **contro** [REDACTED].
- In data 09/05/2008 – Reg. Part. 3319 – Reg. Gen. 17126 – Notaio CASTELLO ANDREA rogito del 07/05/2008 Rep. 90258/33270 per ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario Banca Carige s.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e **contro** [REDACTED].



- *In data 02/02/2012*– Reg. Part. 422 – Reg. Gen. 4049 – Tribunale di Genova per ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, Rep. 2968/2011 **a favore** Studio Campi Bozzo Ivaldi Commercialisti associati e **contro** [REDACTED].
- *In data 05/03/2013*– Reg. Part. 657 – Reg. Gen. 6883 – Tribunale di Genova per ipoteca giudiziale - sentenza di condanna, Rep. 120/2013 **a favore** Fragale Giovanni e **contro** [REDACTED].
- **4.2.2. Pignoramento:**
- *In data del 22/07/2013* - Registro Parti. 15759- Registro Generale 21071 - UFFICIALE GIUDIZIARIO - Pignoramento immobili, Rep. 6668/2013 **a favore** di Condominio Via Martiri di Voltaggio 8G-8H e **contro** [REDACTED].
- **4.2.2bis Intervenuti:**
  - in data 25/10/2013 – depositato in cancelleria in data 31/10/2013 – intervento promosso da Giuseppe Ivaldi, Paolo Bozzo, Michele Moggia e Giovanni Bozzo, contro [REDACTED].
  - In data 4/10/2013 – depositato in cancelleria in pari data- intervento promosso da Fragale Giovanni contro [REDACTED].
- **4.2.3. Altre trascrizioni:**
- In data 24/04/1998 – Registro Particolare 6530 – Registro Generale 9368 – Notaio SALATI ARMANDO – Scrittura Privata Autenticata per divisione, Repertorio 6561 **a favore** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e **contro** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].
- In data 24/04/2009 – Registro Particolare 9240– Registro Generale 12982 – Agenzia delle Entrate di Genova 3 - denuncia di successione testamentaria in data 25/03/1998 – Rep. 6689/16 **a favore** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e **contro** [REDACTED] per i cespiti Catasto Fabbricati FG. 30 - Mapp. 564



– Sub. 4-5-6-7.

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

#### **4.3.1.** di conformità urbanistica edilizia:

Dall'analisi della documentazione agli atti è stata riscontrata l'esistenza di tre pratiche di condono edilizio (prot. N. 868 del 01/04/1986 - prot. N. 3831 del 12/12/1986 - prot. N. 2010 del 30/06/1987 – legge n.47 del 28/02/1985) rimaste insolute per mancata presentazione di documentazione richiesta in allora dall'Amministrazione Comunale.

Trattasi di richieste Condono Edilizio ai sensi della L.47/85, per ampliamento di locali accessori, modifiche esterne/interne ed aumento superficie agibile – trasformazione del sottotetto da locale accessorio ad abitazione - in Via IV Novembre 13 ed in Via M.G.Rebora 8 (N.C.E.U. Fg. 30 – Mapp.435) eseguiti in difformità dal titolo edilizio rilasciato con concessione Edilizia n.1/1982 del 24/04/1982.

Si precisa altresì che le citate pratiche di condono erano e sono manchevoli, tra le altre, di diversa documentazione (fotografica e grafica) attestante le opere abusive e per tanto allo stato attuale, non mi è possibile qualificare la regolarità edilizia dell'immobile non avendo elementi documentali.

L'unico riferimento più completo è il Condono Edilizio n. 868 del 01/04/1986 con il quale è stato dichiarato un aumento di superficie agibile pari a mq 56 (sottotetto).

In mancanza di altri elementi documentali posso però constatare la difformità tra il progetto approvato (concessione Edilizia n.1/1982 del 24/04/1982) e la documentazione catastale agli atti evidenziata dalla modifica della distribuzione interna dei vani regolarmente accatastata rispetto a quanto previsto a progetto.

Tutto ciò premesso, al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico - edilizio si rende necessaria la chiusura delle pratiche di condono edilizio rimaste insolute con conseguente richiesta del rilascio del certificato di agibilità oggi non depositato.



I costi per eventuali sanzioni e professionali non sono al momento stimabili stante la carenza documentale agli atti e potranno essere dettagliati solo al momento del deposito delle integrazioni al condono e quindi all'atto del confronto con la Pubblica Amministrazione. (Allegato "C" condono)

#### **4.3.2. di conformità catastale:**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi solo per quanto concerne la distribuzione interna dei locali. Le difformità catastali rilevate sono riferite:

- al diretto collegamento fisico tra le unità abitative (sub.1 – Sub.8 – Sub.9) definito dall'apertura di semplici porte.
- L'avvenuta demolizione di una tramezza divisoria (tra cucina e soggiorno) al piano secondo dell'unità abitativa contraddistinta dal civ. 13 di Via IV Novembre – N.C.E.U. Fg.30, Mapp. 435, sub.9.
- La diversa distribuzione interna dei locali rispetto al progetto approvato (concessione Edilizia n.1/1982 del 24/04/1982).

Per la regolarizzazione: Euro 550,00 oltre Oneri di Legge per parcella del professionista compresa la tassa per il deposito della pratica di variazione catastale, riferito ad ogni subalterno abitativo (sub.1 – sub.8 – sub.9), quindi complessivamente Euro 1.650,00

### **Capitolo V**

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Trattandosi di cespiti facenti parte di un villino non costituito in condominio, non vi sono spese di amministrazione. Null'altro di significativo da porre all'attenzione.

### **Capitolo VI**

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **6.1. Attuali proprietari**



All'esecutato i beni sono pervenuti da successione ereditaria ed in seguito per divisione:

- In data 24/04/1998 – Registro Particolare 6530 – Registro Generale 9368 – Notaio SALATI ARMANDO – Scrittura Privata Autenticata per divisione, Repertorio 6561 a favore [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e contro [REDACTED], [REDACTED].
- In data 24/04/2009 – Registro Particolare 9240– Registro Generale 12982 – Agenzia delle Entrate di Genova 3 - denuncia di successione testamentaria in data 25/03/1998 – Rep. 6689/16 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] per i cespiti Catasto Fabbricati FG. 30 - Mapp. 564 – Sub. 4-5-6-7.

## Capitolo VII

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio è stato integralmente ristrutturato a seguito di concessione Edilizia n.1/1982 del 24/04/1982..

I lavori hanno prodotto alcune difformità rispetto alle prescrizioni del titolo da cui il citati condono edilizio prot. N. 868 del 01/04/1986 - prot. N. 3831 del 12/12/1986 - prot. N. 2010 del 30/06/1987– legge n.47 del 28/02/1985, di cui non esiste concessione in sanatoria in quanto rimasti incompleti nonostante le richieste di integrazione disposte dal Comune.

**(vedasi punto 4.3.1 e 4.3.2)**

## Capitolo VIII

### INDAGINE URBANISTICA

P.U.C. vigente Comune di Montoggio Zona "AC-BC" - zona saturo

## Capitolo IX

### VINCOLI



Non soggetto a nessun tipo di vincoli.

## Capitolo X

### CERTIFICAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

Ho trasmesso alla Regione Liguria i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- **immobile 1 - sub.1** - A.P.E. n.64866 Rilasciato il 26/10/2014 - Scadenza il 26/10/2024 Classe Energetica "F" - Allegato "D"
- **immobile 5 - sub.8** - A.P.E. n. 64882 Rilasciato il 26/10/2014 - Scadenza il 26/10/2024 Classe Energetica "G" - Allegato "D"
- **immobile 6 - sub.9** - A.P.E. n. 65285 Rilasciato il 28/10/2014 - Scadenza il 28/10/2024 Classe Energetica "G" - Allegato "D"

## Capitolo XI

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### 11.1. Descrizione del Fabbricato

Trattasi di fabbricato indipendente costituito da tre alloggi oltre i box e cantina; ha struttura portante in parte in cemento armato ed in parte in muratura portante con copertura a falde e manto in tegole. Le facciate sono in buono stato di manutenzione e presentano finitura a intonaco tinteggiato. L'edificio sorge su terreno di proprietà che costituisce vasta area di pertinenza indivisa; questa oltre a servire l'accesso ai box ubicati al piano terreno, è dotata anche di una gradevole area attrezzata con gazebo e piscina ottagonale. Gli alloggi sono inoltre dotati di spazi esterni propri quali balconi, terrazze e logge.

L'edificio si eleva a 3 piani fuori terra oltre il sottotetto. Al Piano terreno si trovano i box e la cantina del civ. 13 di Via IV Novembre; il primo ed il secondo piano sono ad uso abitativo ed occupati dai tre alloggi mentre il sottotetto, pur essendo stato oggetto di parziale condono edilizio, è adibito essenzialmente a soffitta e locali di sgombero



accessibili unicamente dal civ. 13 di Via IV Novembre. L'aspetto complessivo è ottimo; la proprietà è delimitata da recinzioni in ferro e siepi. Gli accessi pedonale e carrabile da Via IV Novembre e da Via M.G. Reborà sono in ferro e legno con pensiline in tegole.

- *Nota: Si precisa che a seguito di secondo sopralluogo esperito in data 25 /10/2014 per verifica eventuali danni a causa dell'evento alluvionale che ha colpito il Comune di Montoggio in data 09/10/2014 NON sono stati riscontrati deterioramenti che possano inficiare la valutazione complessiva dei cespiti .*

## **11.2. Descrizione degli immobili oggetto di stima**

11.2.1. *Immobilabile 1 – Sub.1 - Via M.G.Reborà 8a* : Alloggio posto al piano primo dell'edificio e composto da ingresso in disimpegno, cucina, bagno, due camere, soggiorno. L'alloggio dispone anche di loggiato esterno e fruisce dell'ampia area esterna indivisa. Pavimenti in graniglia. Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre in legno a doppio vetro e persiane in legno; porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso non blindata. Bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, cucina con pavimento in graniglia e rivestimento in ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è centralizzato gestito da unica caldaia comune ai tre alloggi.

Si precisa che la cucina presenta allacci ed impianti in disuso e quindi da ripristinare.

### **(fotografie allegato "E1").**

11.2.2. *Immobilabile 2 – Sub.5 - Via IV Novembre 13a*: Box posto al piano terreno dell'edificio con accesso carrabile da Via IV Novembre composto da unico ampio locale dotato anche di accesso interno disimpegno, al civ. 13 di Via IV Novembre ed annesso locale ripostiglio. Pavimento in piastrelle ed interni tinteggiati bianchi. Accesso con basculante in legno protetta da tettoia con struttura lignea e tegole.

### **(fotografie allegato "E2").**

11.2.3. *Immobilabile 3 – Sub.6 - Via IV Novembre 13b* : Box posto al piano terreno





dell'edificio con accesso carrabile da Via IV Novembre composto da locale posto auto ed annessi locale ripostiglio e locale caldaia. Pavimento in piastrelle ed interni in cemento a vista. Solo il locale ripostiglio presenta pareti tinteggiate bianche. Accesso con basculante in legno protetta da tettoia con struttura lignea e tegole.

**(fotografie allegato "E3").**

*11.2.4. Immobile 4- Sub.7- Via IV Novembre 13c:* Box posto al piano terreno dell'edificio con accesso carrabile da Via IV Novembre composto da locale posto auto ed annesso locale ripostiglio. Pavimento in battuto di cemento ed interni tinteggiati bianchi. Accesso con basculante in legno.

**(fotografie allegato "E4").**

*11.2.5. Immobile 5 - Sub.8 - Via M.G.Rebora 8b:* Alloggio posto al piano secondo dell'edificio con accesso dal giardino esterno ovvero da Via M.G.Rebora e composto da ingresso in disimpegno, cucina, bagno, tre camere, soggiorno e ripostiglio.

L'appartamento dispone inoltre di pertinenze esterna di uso esclusivo (loggia accessibile dalla cucina e balcone accessibile dalla zona giorno) nonché della fruibilità dell'ampio giardino comune all'intero fabbricato.

L'alloggio dispone infine di ampio locale di sgombero ubicato nel sottotetto ma accessibile dal civ. 13 di Via IV Novembre. Pavimenti in parquet per le camere e la zona giorno. Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre in legno a doppio vetro e persiane in legno; porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso non blindata. Bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, cucina con pavimento in piastrelle e rivestimento in ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è centralizzato gestito da unica caldaia comune ai tre alloggi.

**(fotografie allegato "E5").**

*11.2.6. Immobile 6 - Sub.9 - Via IV Novembre 13:* Alloggio posto ai piani primo e



secondo dell'edificio con accesso da Via IV Novembre oltre al piano terreno con cantina e sottotetto. L'immobile è così composto: al *piano terra* locale cantina con accesso diretto dall'alloggio; al *piano primo* ingresso in disimpegno, salone doppio, camera e bagno; al piano secondo cucina, salone doppio con camino, bagno e camera; al *piano terzo* sottotetto (condono edilizio n.868 del 01/04/1986) con annessi bagno, due ripostigli e locali di sgombero.

L'appartamento dispone inoltre di pertinenze esterne di uso esclusivo (giardino accessibile dalla zona giorno del piano primo e loggiati ) nonché della fruibilità dell'ampio giardino comune all'intero fabbricato.

I pavimenti sono in cotto; l'accesso al piano secondo è garantito da ampia scala in legno, i soffitti presentano travi in legno a vista.

Anche il salone del piano secondo dispone di un grande camino a legna.

Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre in legno a doppio vetro e persiane in legno; porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso non blindata. Bagni con pavimento e rivestimento in ceramica, cucina con pavimento in cotto e rivestimento in ceramica.

Dal piano secondo si accede tramite scala interna in legno al sottotetto. Quest'ultimo è stato oggetto di *condono edilizio (n.868 del 01/04/1986)* con cui è stata resa abitabile una superficie di circa 56 mq che resa funzionale, può divenire di fatto un mini appartamento ad uso esclusivo dell'alloggio;ad oggi però non può essere considerato spazio abitabile in quanto manchevole di importanti opere di completamento quale impianto elettrico ed idrico-sanitario. Presenta inoltre pavimenti in battuto di cemento ad esclusione del locale ad uso bagno con pareti e pavimento in ceramica. Dal sottotetto si accede poi alla porzione di soffitta di pertinenza del civ. 8b di Via Rebora. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Il riscaldamento è centralizzato gestito da unica caldaia comune ai tre alloggi.



**(fotografie allegato "E6").**

11.2.7. *Immobilabile 7:* Area urbana a servizio esclusivo dell'intero immobile adibita a giardino e accesso carrabile ai box. Trattasi di area indivisa, piantumata ed attrezzata con gazebo e piscina ottagonale.

11.2.8. *Immobilabile 8:* Area urbana a servizio esclusivo dell'intero immobile adibita a giardino in quanto fisicamente unita all'immobile 7. Trattasi di area indivisa piantumata.

**(fotografie allegato "E7").**

## **Capitolo XII**

### **VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

#### **12.1. Criteri di stima**

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero.

#### **12.2. Fonti di informazione**

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
- Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;



- Acquisizione dei dati di mercato, desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 12.3. Stima del valore a base d'asta

**Immobile 1 - Sub.1:** alloggio (Piano primo) con superficie virtuale di mq. 107.53.

Alloggio: mq. 107.53 x €/mq. 1.000,00 = € 107.530,00

**Valore a base d'asta: Quota intera alloggio € 110.000,00.**

**Immobile 2 - Sub. 5:** Box doppio (piano terra) con superficie virtuale di mq 64.50

box: mq. 64.50x €/mq. 500,00 = € 32.250,00

**Valore a base d'asta: Quota intera box € 32.000,00.**

**Immobile 3 - Sub. 6:** Box singolo (piano terra) con superficie virtuale di mq 34.87

box: mq. 34.87 x €/mq. 500,00 = € 17.435,00

**Valore a base d'asta: Quota intera box € 17.000,00.**

**Immobile 4 - Sub. 7:** Box singolo(Piano Terra) con superficie virtuale di mq 31.00

box: mq. 31.00 x €/mq. 500,00 = € 15.500,00

**Valore a base d'asta: Quota intera box € 15.000,00.**

**Immobile 5 - Sub.8:** alloggio (Piano secondo + soffitta) con sup. virtuale di mq. 143.00

Alloggio: mq. 143.00 x €/mq. 1.200,00 = € 171.600,00

**Valore a base d'asta: Quota intera alloggio € 170.000,00.**

**Immobile 6 - Sub.9:** alloggio (Piano terr + Piano primo + Piano secondo + sottotetto)

con superficie virtuale di mq. 328.12

Alloggio: mq. 328.12 x €/mq. 1.250,00 = € 410.150,00

**Valore a base d'asta: Quota intera alloggio € 410.000,00.**

**Immobile 7 - Area Urbana (ex Mapp. 377 - foglio 30 - N.C.T.)**



L'area è stata conteggiata quale esclusiva pertinenza degli alloggi andando ad incidere sulla superficie virtuale degli stessi per la quota di 1/3 cadauno unitamente al Mapp. 564 sub. 4, trattandosi di area unica ed indivisa.

**Immobilie 8:** Area Urbana (Mapp. 564 SUB.4- foglio 30 - N.C.T.)

L'area è stata conteggiata quale esclusiva pertinenza degli alloggi andando ad incidere sulla superficie virtuale degli stessi per la quota di 1/3 cadauno unitamente al Mapp. 435 (ex 377), trattandosi di area unica ed indivisa.

### Capitolo XIII

#### RIEPILOGO STIME A BASE D'ASTA

##### IMMOBILI

• <b><u>Immobilie 1 - SUB. 1</u></b> _Via M.G.Rebora 8a (alloggio)	€ 110.000,00
• <b><u>Immobilie 2 - SUB. 5</u></b> _Via IV Novembre 13a (box doppio)	€ 32.000,00
• <b><u>Immobilie 3 - SUB. 6</u></b> _Via IV Novembre 13b (box singolo)	€ 17.000,00
• <b><u>Immobilie 4- SUB. 7</u></b> _Via IV Novembre 13c (box singolo)	€ 15.000,00
• <b><u>Immobilie 5- SUB. 8</u></b> _Via M.G.Rebora 8b (alloggio)	€ 170.000,00
• <b><u>Immobilie 6- SUB. 9</u></b> _Via IV Novembre 13 (alloggio)	€ <u>410.000,00</u>
• <b><u>Immobilie 7</u></b> - <b>Compreso nella stima degli alloggi</b>	
• <b><u>Immobilie 8</u></b> - <b>Compreso nella stima degli alloggi</b>	
<b>Complessivamente</b>	€ 754.000,00

### Capitolo XIV

#### PROPOSTA DIVISIONE IN LOTTI

Considerato che trattasi di villino suddiviso in tre alloggi, tre box ed ampia area esterna indivisa, per aumentare l'appetibilità dei beni ed al fine di proporre sul mercato un prodotto il più completo possibile, ritengo utile suddividere gli immobili in lotti come



segue, precisando che il giardino, per sue caratteristiche non può che rimanere indiviso se pur consegnato ai lotti pro quota:

- **LOTTO 1 composto da:**

Immobile n.1 - Sub.1 Alloggio	Valore base d'asta	€ 110.000,00
-------------------------------	--------------------	--------------

Immobile n. 4 - sub.7 Box singolo	Valore base d'asta	€ 15.000,00
-----------------------------------	--------------------	-------------

quota giardino pari ad 1/3 ( pari ad 1/3 mapp.435 ex 377 + mapp.564. sub.4)

*(compreso nella stima dell'alloggio)*

**Complessivamente** € 125.000,00

- **LOTTO 2 composta da:**

Immobile 5 - Sub.8 Alloggio	Valore base d'asta	€ 170.000,00
-----------------------------	--------------------	--------------

Immobile 3 - Sub.6 Box singolo	Valore base d'asta	€ 17.000,00
--------------------------------	--------------------	-------------

quota giardino pari ad 1/3 ( pari ad 1/3 mapp.435 ex 377 + mapp.564. sub.4)

*(compreso nella stima dell'alloggio)*

**Complessivamente** € 187.000,00

- **LOTTO 3 composta da:**

Immobile 6 - Sub.9 Alloggio	Valore base d'asta	€ 410.000,00
-----------------------------	--------------------	--------------

Immobile 2 - Sub.5 Box doppio	Valore base d'asta	€ 32.000,00
-------------------------------	--------------------	-------------

quota giardino ( pari ad 1/3 mapp.435 ex 377 + mapp.564. sub.4)

*(compreso nella stima dell'alloggio)*

**Complessivamente** € 442.000,00

### Capitolo XV

#### RIEPILOGO STIME A BASE D'ASTA

##### LOTTI

<b>LOTTO 1:</b> Alloggio + quota giardino + box singolo	€ 125.000,00
---	--------------

<b>LOTTO 2:</b> Alloggio + quota giardino + box singolo	€ 187.000,00
---	--------------



**LOTTO 3:** Alloggio + quota giardino + box doppio

**€ 442.000,00**

### **Capitolo XVI**

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

##### **14.1. Operazioni peritali**

- Nomina con ordinanza, dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Daniele Bianchi;
- Giuramento all'udienza del 08/07/2014;
- Fissazione del primo sopralluogo in data 29/07/2014 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza ai precedenti;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 05/08/2014;
- Istanza di proroga in data 09/09/2014
- Fissazione secondo sopralluogo concordato con l'esecutato in data 25 /10/2014 per verifica eventuali danni a causa dell'evento alluvionale che ha colpito il Comune di Montoggio in data 09/10/2014.

##### **14.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali;
- Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati; condoni edilizi per l'analisi di pratiche di sanatoria.
- Verifica esistenza del decreto di abitabilità/agibilità;
- Ufficio Anagrafe di Montoggio per l'acquisizione del Certificato Storico di Residenza

Arch.Laura Greppi

Genova, 29/10/2014

#### **Allegati:**

**A (da A1 a A8) Visure Catastali e planimetrie**



- B Certificato di residenza
- C condoni edilizi
- D Attestati di Certificazione Energetica
- E **(da E1 a E7)** Documentazione fotografica

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

La sottoscritto Arch. Laura Greppi, in qualità di esperto nominato nella procedura **promossa** da CONDOMINIO VIA MARTIRI DI VOLTAGGIO 8G-8H con intervento di A.M.P. Impresa Edile di Fragale Giovanni e Studio Campi -Bozzo Ivaldi, commercialisti associati, **contro** [REDACTED], attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 29/10/2014

L'Esperto  
Arch. Laura Greppi

