

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione 07

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: 434 / 2017

Giudice: **Dr.ssa Ada LUCCA**

Esperto nominato: **Geom. Claudio Messina**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

BANCO BPM SPA

- Creditore procedente

contro

████████████████████

████████████████████

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

RELAZIONE DEL PERITO NOMINATO

Di seguito si elencano i quesiti cui lo scrivente è chiamato a rispondere:

- a) Verifichi l'esperto innanzi tutto 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 determinazione del valore di mercato dell'immobile,** accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati



ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

c) 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 direttamente presso i rispettivi 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) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5) 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - 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.); in particolare verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) 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 prescrizioni pregiudizievoli.

7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

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 depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.



RISPOSTE AI QUESITI

Lotto n. 1:

Magazzino sito in Genova, Piazza Galileo Ferraris 10/L/r

1.a) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;.....

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato.

Dal fascicolo depositato sul portale Polisweb del Processo Civile Telematico, lo scrivente ha potuto prelevare la relazione notarile a firma della Dr.ssa Maria Landolfo (cfr. all. "A"), nonché l'estratto di mappa catastale contenente la particella in questione.

1.c) Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi

L'immobile esaminato costituisce un lotto autonomo e risulta di proprietà della Società esecutata.

1.c.1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

L'immobile in questione, con destinazione a magazzino, è situato in Piazza Galileo Ferraris 10/L/r a Genova e risulta iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Genova** con i seguenti identificativi:

- Comune di Genova, Sez. GED, foglio 38, mapp. 496, sub. 1, cat. C/2, cl. 7, Sup. catastale mq. 143 (cfr. visura e planimetria catastale all. "B" e "C").

Nella mappa del Catasto Terreni (VAX) del Comune di Genova, il volume in cui è inglobato il magazzino è individuato dal mappale 1042 del Foglio 40/C della Sez. A (cfr. all. "D").

Come indicato nell'atto di provenienza (all. "E"), *"Tale locale, situato sotto la copertura del distacco di levante pertinente al caseggiato civ. 6 di viale Virginia Centurione Bracelli, confina: a sud, con muri perimetrali aventi una porta verso via privata da Piazza Galileo Ferraris; e quindi, proseguendo in pianta in senso orario: a ponente, con locale civico 10 "M" rosso; a nord, con intercapedine verso distacco a sua volta verso viale Virginia Centurione Bracelli; chiudendo, a levante, in parte (ossia verso il basso) con il locale situato nel distacco pertinente alla casa civ. 4 di quest'ultima via e in parte (ossia verso l'alto) con aria soprastante a tale locale"*.



1.c.2) Sommara descrizione dei beni – cfr. fotografie qui allegate sub. “F”

Il magazzino è situato al piano terreno di un volume facente parte condominialmente del civ. 6 di Viale V.C. Bracelli, ma posto in aderenza al caseggiato ed esternamente ad esso.

Il magazzino ha accesso carrabile contraddistinto con il civ. 10/L/r dalla via che dalla sottostante Piazza Galileo Ferraris sale in aderenza alla fila di caseggiati costruiti lungo il tracciato in salita.

La zona in esame ha caratteristiche prettamente residenziali, densamente popolata e dotata di tutte le infrastrutture necessarie, nonché di un livello di urbanizzazione consono per una zona semicentrale.

Il collegamento con il centro cittadino è garantito dai mezzi pubblici su gomma.

La costruzione dell'edificio, come ricavato dalla consultazione della documentazione archiviata presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, è avvenuta negli anni '50, a seguito del progetto n. 905 del 1954.

La struttura portante della costruzione in cui è inserito l'immobile, è in cemento armato; la costruzione medesima si sviluppa solo un piano, quello terreno ove è ubicato il magazzino; la copertura costituisce il terrazzo calpestabile a servizio dell'unità immobiliare del primo piano dell'edificio aderente (civ. 6 di V.le V.C. Bracelli).

Il caseggiato cui è annesso condominialmente il magazzino, si erge per nove piani fuori terra.

Come detto, all'U.I. si accede dalla strada privata carrabile che sale da Piazza G. Ferraris; non trattandosi di via di transito, il traffico è limitato al passaggio veicolare dei soli interessati.

I prospetti dell'edificio di cui fa parte e del volume nel quale è inserito risultano in mediocre stato manutentivo, come dimostrato dalla tinteggiatura che in alcuni punti denota distacchi (cfr. foto allegate).

Il Condominio non è dotato di Impianto elettrico di messa a terra.

Si accede al magazzino attraverso un varco in facciata chiuso con serranda elettrificata.

Di fianco al varco carrabile è presente anche un'apertura pedonale (passo d'uomo) dotata di portoncino metallico.

All'interno il magazzino si presenta di forma rettangolare, realizzato su quattro campate trasversali, determinate dalla struttura in cemento armato che lo costituisce.

L'altezza fra il pavimento e l'intradosso del solaio superiore di mt. 4,52, altezza



ovviamente ridotta in corrispondenza delle travi di sostegno del terrazzo soprastante.

Nell'ultima campata verso il fondo del locale trovano posto i locali di servizio (con h. interna mt. 2,40): antibagno, bagno (con vaso igienico e piatto doccia) e spogliatoio; ed un soppalco realizzato con struttura in acciaio ed impalcato in legno, avente altezza superiore pari a mt. 1,90.

L'immobile è dotato di vetrate apribili a vasistas nella parte alta delle pareti rivolte a sud e ad est.

E' presente l'impianto elettrico di F.M. e illuminazione, realizzato in tubo esterno, con contatore e quadro elettrico collocati sulla parete verso l'ingresso.

Il locale è dotato di impianto di fornitura di acqua potabile e di smaltimento delle acque reflue.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico.

I locali igienici sono dotati di estrattore d'aria che sfocia nell'intercapedine retrostante, fatto generalmente irregolare se non fosse stata ottenuta l'apposita autorizzazione in deroga da parte dell'Ufficio di Igiene Edilizia della A.S.L. competente (cfr. all. "L").

Il magazzino si presenta in discrete condizioni manutentive, non denotando particolari situazioni di degrado.

Pareti e soffitti sono tinteggiati ed il pavimento è in battuto di cemento.

Nella zona di ingresso esiste una fossa di ispezione a pavimento, dotata di idonea copertura carrabile.

1.c.3) Proprietà attuale del bene e presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni"

Il bene oggetto di pignoramento risulta nella piena proprietà (100%) della Società eseguita.

Come indicato nella Relazione Notarile qui allegata sub. "A", l'immobile risulta pervenuto alla medesima a seguito di acquisto da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del Notaio Aurelio Morello in data 12/06/2009 (Rep. 127744/24148).

[REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione testamentaria da [REDACTED] a seguito di denuncia di successione n. [REDACTED] con la quale [REDACTED] ereditava l'usufrutto mentre a [REDACTED] andava la nuda proprietà.



A [REDACTED] l'immobile era pervenuto dalla Società [REDACTED] mediante atto di acquisto a firma del Notaio Luigi Andrea Chiarella, rep. 105399/14008, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 12/04/1957 ai nn. 6002/4931.

1.c.4) Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore

L'immobile risulta occupato da cose di proprietà della Società esecutata che ne detiene il possesso.

Non risulta registrato alcun contratto di locazione che lo riguardi, come indicato nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate qui allegata sub. "G".

1.c.5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,

Nell'atto di provenienza (all. "E"), al 2° cpv. di pag. 3, si legge di un "Atto edilizio di impegno per uso industriale preso nei confronti del Comune di Genova, a rogito Notaio Armando Castiglione, n. 24203 del 10 aprile 1956, trascritto a Genova in data 16 aprile 1956 al registro particolare n. 4867, volume 3513.

Tale documento (cfr. all. "H") contiene l'impegno della Società costruttrice e dei successivi aventi causa *"a mantenere vincolata all'uso di industrie consentite dalle vigenti norme di igiene industriale la destinazione del piano fondi dei caseggiati di Via Centurione Braceli (Genova) e dei relativi distacchi costruiti sulle aree così descritte al catasto rustico di Genova Marassi:*"; segue l'elenco dei mappali interessati che però oggi non risultano più esistenti poiché trasferiti al Catasto Urbano e rinumerati.

Poiché, però, nell'atto di acquisto dell'immobile (all. "E") si fa menzione dell'atto di impegno (all. "H"), si può concludere che l'immobile compravenduto (ossia quello in esame) sia assoggettato all'impegno sancito, per cui **risulti vincolato alla destinazione industriale** in allora pattuita.

In merito alle ulteriori verifiche operate risulta che:

- l'immobile **non** è ubicato in zona sottoposta a vincolo edilizio ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;
- l'immobile risulta urbanisticamente ubicato in ambito **AC-IU** (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico), zona nella quale sono ammessi solo



piccoli magazzini privi di accesso carrabile (destinazione d'uso complementare ai sensi art. 12 p.to 8.3 Norme Generali PUC).

Come rilevabile nell'estratto conto condominiale (all. "I"), alla data del 01/04/2018 il Condomino proprietario dell'immobile in oggetto risultava debitore della somma di € 1.702,96, somma che, con l'eventuale perdurare dell'assenza di versamenti, potrebbe essere aumentata con le rate previste successivamente e indicate nel documento.

La gestione delle spese di esercizio condominiale è fatta annualmente dal 1° di aprile al 31 marzo successivo.

Sul verbale relativo all'ultima Assemblea Condominiale tenutasi lo scorso 09/05/2018 si legge:

- AL 6° PUNTO DELL'O.D.G

"Dopo spiegazione, valutazione e dibattito, l'assemblea unanime, stante gli attuali disservizi e soprattutto preso atto della necessità di adeguamento parziale a norma dell'impianto elettrico condominiale, delibera il rifacimento del quadro elettrico centrale (costo previsto di circa € 2.000,00 con progetto compreso) e sostituzione plafoniere nelle scale con nuove a doppio isolamento (con un importo di € 122,00 + iva cadauna, con ripresa cavetto elettrico). Le opere saranno effettuate dalla ditta Siritel snc, quale più completa ed economica, rispetto agli altri preventivi pervenuti".

- AL 7° PUNTO DELL'O.D.G

"Viene illustrata la proposta di sostituzione delle valvole di uscita della cisterna di riserva a tetto, da effettuarsi in occasione della pulizia della cisterna stessa per le precarie condizioni e potenziali problematiche in caso di guasto o necessità di intervento. L'argomento, stante la mancanza del quorum millesimale, viene rinviato ad una prossima assemblea".

- AL 8° PUNTO DELL'O.D.G

"L'Amministratore relaziona all'assemblea la richiesta di ripristino della cantina di proprietà danneggiata da infiltrazioni dall'intercapedine: vengono presentati i costi e fotografie dei danni. L'assemblea, non potendo deliberare per la mancanza del quorum millesimale, rinvia l'argomento anche in attesa di valutare ulteriori modalità di intervento in quanto il solo ripristino interno non è risolutivo alle cause infiltrative".



Dalla lettura dei riparti dei costi relativi alle spese condominiali ordinarie sostenute nel corso degli ultimi due esercizi annuali, si riscontra per l'immobile in oggetto un addebito annuale di circa 500,00 € (comprese le spese per il consumo dell'acqua potabile incidenti per circa 120/130,00 €).

L'immobile ha una caratura condominiale pari a 22/1000.

Per una chiara lettura di eventuali vincoli di tipo condominiale si allega la copia del Regolamento di Condominio ricevuta dall'Amministratore (cfr. all. "J").

In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dalla lettura della documentazione agli atti si rilevano solo i procedimenti che hanno determinato la procedura di esecuzione in corso di svolgimento.

Sulla documentazione visionata non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Per quanto riguarda eventuali convenzioni matrimoniali, trattandosi di proprietà Societaria, l'aspetto pare irrilevante.

1.c.6) 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 prescrizioni pregiudizievoli.**

Nella certificazione notarile presente nel fascicolo sono riportate le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie registrate alla data del 14/06/2017 e più precisamente:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la CC.RR.II. di Genova il 14/06/2017 ai nn. 18646/12751, a favore Banco BPM SPA con sede in Milano;
- ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo iscritta presso il la CC.RR.II. di Genova il 07/07/2016 a favore Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona;
- ipoteca per riscossione iscritta presso la CC.RR.II. di Genova il 18/02/2016 a favore Equitalia Nord SpA con sede in Milano;
- ipoteca per mutuo volontario iscritta presso la CC.RR.II. di Genova il 10/08/2009 ai nn. 26788/5240 a favore di Banca Popolare di Novara SpA con sede in Novara.

1.c.7) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,

Lo scrivente ha potuto accertare che l'edificio cui è annesso il volume



contenente l'immobile in esame, è stato costruito nella seconda metà degli anni '50.

Dalla ricerca dei progetti edilizi depositati è emerso che, oltre al progetto originario n. 905/1954, risulta depositato un condono edilizio (C/31483 del 26/03/1987) a seguito del quale veniva rilasciato un provvedimento di autorizzazione al mantenimento di opere edilizie abusive determinanti la realizzazione di un locale adibito a magazzino a seguito di frazionamento del piano fondi.

Successivamente, con provvedimento di rettifica (n. 34604 del 15/04/2010), veniva disposta la correzione del provvedimento n. 28702 del 15/04/1999 mediante la sostituzione dell'elaborato grafico del Geom. Camurri con il nuovo redatto dal Geom. Olita, a dimostrazione del fatto che *"..... la realizzazione di una porta con gradini esterni prospiciente la strada privata, di n. 1 apertura finestrata alta sopra tale porticina, di n. 4 finestre alte sul lato levante, di un'unica finestra sulla parete a nord verso l'intercapedine, del servizio igienico senza antibagno è stata eseguita contestualmente al frazionamento dei locali"* (cfr. all. "K").

In epoca successiva veniva depositata una Comunicazione Avvio Attività per opere interne, ai sensi dell'art. 21, p.to 2, lettera C, della L.R. 16/08 e 45/08, mediante la quale veniva denunciata la *"demolizione e ricostruzione di pareti divisorie per diversa distribuzione interna locale servizio igienico con creazione di antibagno, spogliatoio e bagno con ventilazione forzata* (cfr. all. "L").

Confrontando pertanto la situazione rappresentata nel grafico progettuale di quest'ultimo procedimento redatto dal Geom. Olita, situazione da considerarsi legittimata dal punto di vista edilizio, con la situazione attuale riscontrata dallo scrivente, si riscontra la realizzazione **abusiva** di un soppalco lungo il fronte nord del magazzino avente un impalcato di dimensioni pari a circa ml. 3,75x7,00 (mq. 26,25), realizzato con struttura orizzontale in acciaio (travi IPE) e tavolato di calpestio in legno. L'altezza netta soprastante all'impalcato risulta pari a mt. 1,90, mentre quella sottostante alle travi in acciaio è di circa mt. 2,45.

Come non di rado accade, si verificano casi in cui le norme paiono essere contraddittorie fra di loro. Infatti, in questo frangente vi è una situazione in cui all'epoca dell'edificazione il costruttore ha sottoscritto un atto di impegno al mantenimento della destinazione industriale per gli immobili del piano fondi; successivamente con condono edilizio è stato sanato il cambio d'uso a magazzino di questa porzione del piano fondi e in oggi le norme del P.U.C. vigente ammettono in tale zona solo *"Piccoli magazzini ad uso privato non carrabili e non funzionali ad attività commerciali o artigianali"* (cfr. all. "M").



Per cercare di chiarire questo aspetto lo scrivente ha scritto ai competenti Uffici comunali in data 14/08/2018 (cfr. all. "N") senza ottenere però alcuna risposta.

L'attuale normativa prevederebbe, in caso di cambio di attività, la possibile introduzione di tutte quelle funzioni che risultino ammesse dall'art. AC-IU-1 delle N.d.A del P.U.C.. Peccato che l'atto di impegno contrasti con tali destinazioni, fatto che potrebbe seriamente compromettere il rilascio di un'autorizzazione commerciale da parte della C.A. se l'utilizzo dovesse prevedere una licenza o un permesso comunale per l'inizio dell'attività in quei locali, fatto da tener ben presente.

Ritornando alla verifica della regolarità edilizia, il sopralco realizzato dovrebbe essere rimosso, realizzando la rimessa in pristino dei luoghi. In alternativa potrebbe essere depositato un progetto per il mantenimento dell'abuso realizzato che verrebbe esaminato dagli Uffici competenti e eventualmente autorizzato (con pagamento di sanzioni e oneri).

1.c.8) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'immobile non necessita di A.P.E. poiché si tratta di un magazzino ove non è prevista la permanenza di persone se non per brevi operazioni di carico e scarico merce, tantochè è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

1.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'immobile in esame risulta per intero di proprietà della Società esecutata pertanto non risulta necessaria la suddivisione in lotti autonomi.

1.b) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici



non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, verranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- **la superficie commerciale della stessa** (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle tramezze interne, di metà dei muri di confine);
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona;
- riduzione in percentuale del valore stimato a causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **-10%**.
- Minor valore dovuto ai costi da sostenersi per il ripristino della situazione edilizia legittima.

Considerato come valore adottabile a metroquadro la media fra quello minimo e quello massimo espresso sulla scheda di zona dell'Osservatorio Immobiliare relativamente ai magazzini commerciali (cfr. all. "O"), si ha:

[mq. 143 x (€/mq. 890,00 x 0,90)] = € 114.543,00.

Per la rimessa in pristino dell'immobile occorre smontare e smaltire il soppalco esistente, intervento con un costo ipotizzabile in circa € 10.000,00 che, dedotti dall'importo sopra individuato, determinano un **valore di mercato dell'immobile individuabile in circa**

€ 105.000,00 (Euro Centocinque mila/00)
--



ALLEGATI





ALLEGATO "A"

===== RELAZIONE NOTARILE =====
===== UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI =====
===== DEGLI IMMOBILI =====

A) Comune di GENOVA (GE): =====

1) Locale magazzino in VIALE VIRGINIA CENTURIONE BRACCEL-
LI nr.10L riportato nel C.F. di GENOVA Sezione Urbana GED al
Fl.38 p.lla 496 sub. 1, ctg. C/2, classe 7, piano TE, metri
quadri 133, r.c. Euro 824,27, giusta variazione del
09/08/2011 protocollo nr.GE0296052 per diversa distribuzione
degli spazi interni e ristrutturazione: =====

B) Comune di BARGAGLI (GE): =====

2) Appartamento in VIA MARTINE AIMONE riportato nel C.F.
di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 928, ctg. A/4, classe 2, piano
TE-SL, vani 3,5, r.c. Euro 177,14, giusta costituzione del
12/08/2005 protocollo nr.GE0192164, originato dalla soppres-
sione del Fl.6 p.lla 73: =====

3) Terreno alla LOCALITA' SOTTO VASCE riportato nel C.T.
di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 71, classe 2, metri quadri 450,
r.c. Euro 3,23 r.a. Euro 0,12: =====

4) Terreno alla LOCALITA' SOTTO VASCE riportato nel C.T.
di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 72, classe J, metri quadri 390,
r.c. Euro 4,53 r.a. Euro 3,73: =====

C) Comune di BARGAGLI (GE): =====

5) Terreno alla LOCALITA' SOTTO VASCE riportato nel C.T.
di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 92, classe O, metri quadri 320,
r.d. Euro 3,14 r.a. Euro 2,31; =====

6) Terreno alla LOCALITA' SOTTO VASCE riportato nel C.T.
di BARGAGLI al Fl.6 p.lla 384, classe U, metri quadri 200,
r.d. Euro 1,96 r.a. Euro 1,45; =====

===== DICHIARAZIONE NOTARILE =====

La sottoscritta dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Castel
Volturmo, consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia
del Territorio competente =====

===== DICHIARA =====

Assumendone personale responsabilità =====

= che l'immobile di cui al punto A risulta di proprietà
della [redacted]

[redacted]

[redacted], per la quota di 1/2 di
piena proprietà ad essa pervenuto per acquisto da [redacted]

[redacted] e da [redacted]

[redacted] in virtù di atto di compravendi-
ta per notar MORELLO AJRELIO del 12/06/2009, rep.
127744/24148, trascritto presso la Conservatoria di Genova
addi 29/06/2009 al nr.23409/14233; =====

- alle suindicate [redacted]

quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria da
[redacted] e [redacted]

[redacted] giusta denuncia num.28 vol.5497 del 05/04/1994,
trascritta presso la Conservatoria di Genova addi 03/09/1994



Firmato Da: MESSINA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66817dbcd36a799b09b41b84be96585



ai nn.19728/15461 regolata da testamento per notar FIGARI GIORGIO registrato a Genova il 26/11/1990 al nr.15758 e trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 12/01/1991 al nn.1926/1476 con la quale il de cuius lascia al coniuge [redacted] l'usufrutto e alla figlia [redacted] la nuda proprietà;

- al suindicato [redacted] quanto sopra è pervenuto per acquisto dalla società [redacted] in virtù di atto di compravendita per notar LUIGI ANDREA CHIARELLA, rep.105399/14008, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 12/04/1957 al nn.6002/4931; =====

= che gli immobili di cui al punto B risultano di proprietà della [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti per acquisto da [redacted]

[redacted] in virtù di atto di compravendita per notar AURELIO MORELLO del 07/10/2005, rep. 117074, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 03/11/2005 al nn.60148/38213 e rettificato da trascrizione del 30/05/2016 nn.15631/11308 in quanto nella precedente nota sono stati erroneamente invertiti i soggetti a favore e contro: =====

- al suindicato [redacted] gli immobili riportati al catasto Terreni al Fl.6 p.lla 71, Fl.6 p.lla 72 e Fl.6 p.lla 73 sono pervenuti per acquisto da [redacted]

[redacted] in virtù di atto di compravendita per notar ANSELMINI LORENZO del 14/12/1995, rep. 6372, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 11/01/1996 al nn.1015/754; =====

= che gli immobili di cui al punto C risultano di proprietà della [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti per acquisto da [redacted]

[redacted] in virtù di atto di compravendita per notar MORELLO AURELIO del 07/10/2005, rep. 117074, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 03/11/2005 al nn.60148/38213 e rettificato da trascrizione del 30/05/2016 nn.15631/11308 in quanto nella precedente nota sono stati erroneamente invertiti i soggetti a favore e contro: =====

- al suindicato [redacted] quanto sopra è pervenuto per acquisto da [redacted]

[redacted] in virtù di atto di compravendita per notar ANSELMINI LORENZO del 14/12/1995, rep. 6372, trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 11/01/1996 al nn.1015/754; =====

e che a tutto il 14/06/2017 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato: =====

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la



Conservatoria di Genova il 14/06/2017 al nn.18646/12751 emesso dal Tribunale di GENOVA e notificato il 30/05/2017 contro [REDACTED] a favore BANCO BPM SPA con sede in MILANO gravante sugli immobili in oggetto. =====

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Genova il 07/07/2016 al nn.20239/3346 emesso dal Tribunale di VERONA il 20/06/2016 per EURO 273.500,00 a garanzia di EURO 205.367,26 contro [REDACTED] a favore BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in VERONA, elettivamente domiciliata in Genova alla Via Galata nr.73/R, gravante sugli immobili in oggetto. =====

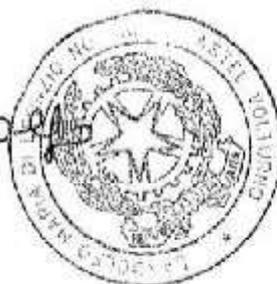
- Ipoteca conc.administrativa/riscossione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta presso la Conservatoria di Genova il 18/02/2016 al nn.4546/657 emesso da EQUITALIA NORD SPA di MILANO il 16/02/2016 per EURO 508.480,30 a garanzia di EURO 254.230,15 contro [REDACTED] a favore EQUITALIA NORD SPA con sede in MILANO, elettivamente domiciliata in Genova alla Via delle Casacce nr.1 gravante sull'immobile di cui al punto A. =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Genova il 10/08/2009 al nn.26788/5240 atto notarile pubblico per notar MORELLO AURELIO (GENOVA) del 06/08/2009, rap.128043/24353, per EURO 320.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 160.000,00 contro [REDACTED] a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede in NOVARA, elettivamente domiciliata in Novara alla Via Negroni nr.12, gravante sull'immobile di cui al punto A. =====

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato. =====

Castel Volturno, 5 settembre 2017. =====

Notario Maria Scuderi



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2018

Data: 10/02/2018 - Ora: 18.27.45

Segue

Visura n.: T44055 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GENOVA [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BARGAGLI(Codice A658) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	928				A/4	2	3,5 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 76 m ²	Euro 177,14	VIA MARTINI AIMONE piano: T- S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2016 protocollo n. GE0130754 in atti dal 22/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 53728.1/2016)	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di immobile: classamento - d.m. 701/94

Notifica: effettuata il 28/08/2006 con prot. n. GE0192012/2006 del 11/07/06

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2016 Repertorio n.: 117074 Rogante: NOTAIO MORELLO AURELIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPR/AVENDITA Rettifica la trasc. n.38213/2005 (n. 11008.1/2016)			



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2018

2. Immobili catastali nel Comune di BARGAGLI(Codice A658) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	6	71	-	-	BOSCO CEDUO	04 50		Dominicale Euro 0,23 L. 450	Agrario Euro 0,12 L. 225	Impianto meccanografico del 03/01/1977
2	6	72	-	-	SEM IRR ARB	03 90	A1	Euro 4,53 L. 8.775	Euro 3,73 L. 7.215	Impianto meccanografico del 03/01/1977
3	6	92	-	-	SEMIN IRRIG	03 20	A1	Euro 3,14 L. 6.080	Euro 2,31 L. 4.480	Impianto meccanografico del 03/01/1977
4	6	384	-	-	SEMIN IRRIG	02 00	A1	Euro 1,96 L. 3.800	Euro 1,45 L. 2.800	Impianto meccanografico del 03/01/1977

Totale: Superficie 13.60 Redditi: Dominicale Euro 9,86 Agrario Euro 7,61

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Foglio	Particella	Sub	Superficie	Indirizzo	Dati ulteriori
1						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/05/2016 Repertorio n.: 117074 Rogante: NOTAIO MORELLO AURELIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.38213/2005 (n. 11008.1/2016)						

3. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	GED	38	496	1	1		C/2	7	133 m²	Totale: 143 m²	Euro 824,26	VIALE VIRGINIA CENTURIONE BRACELLI n. 10L piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ammotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2018

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94) ; di immobile: rettifica toponimo incoerente

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/06/2009 Repertorio n.: 127744 Rogante: MORELLO AURELIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14233.1/2009)			

Totale Generale: vani 3,5 m² 133 Rendita: Euro 1.001,40

Totale Generale: Superficie 13.60 Redditi: Dominicale Euro 9,86 Agrario Euro 7,61

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0296052 del 09/08/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova

Strada Privata Da Piazza Galileo Ferraris

civ. 10L

Identificativi Catastali:

Sezione: GED

Foglio: 38

Particella: 496

Subalterno: 1

Compilata da:

Oliva Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

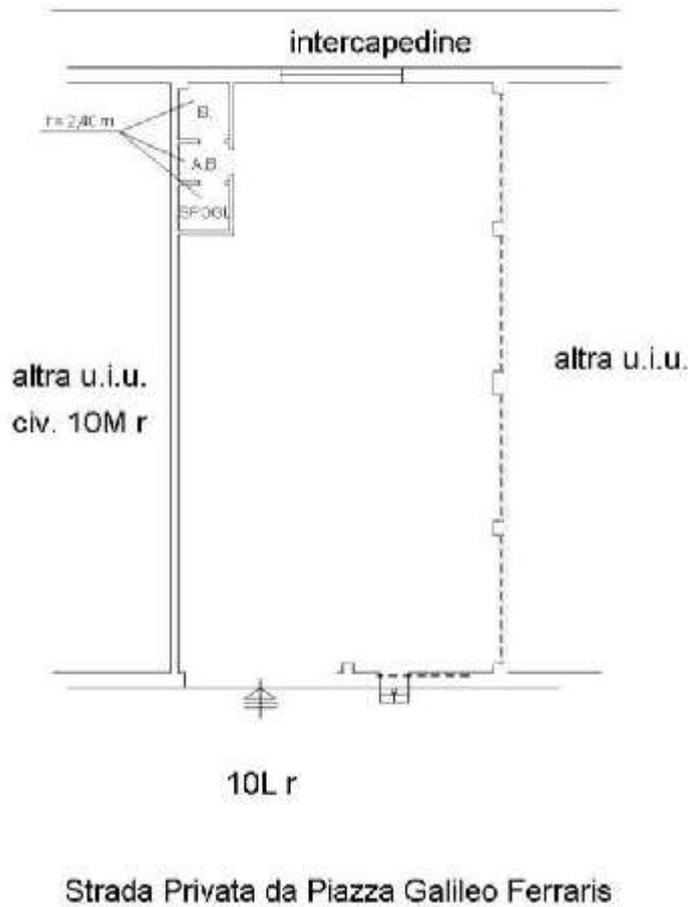
Prov. Genova

N. 2636

Scheda n. 1

Scala 1:200

Strada Privata da Piazza
Galileo Ferraris civ. 10L
Piano Terra
H = 4,45 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2018 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: GED - Foglio: 38 - Particella: 496 - Subalterno: 1 >

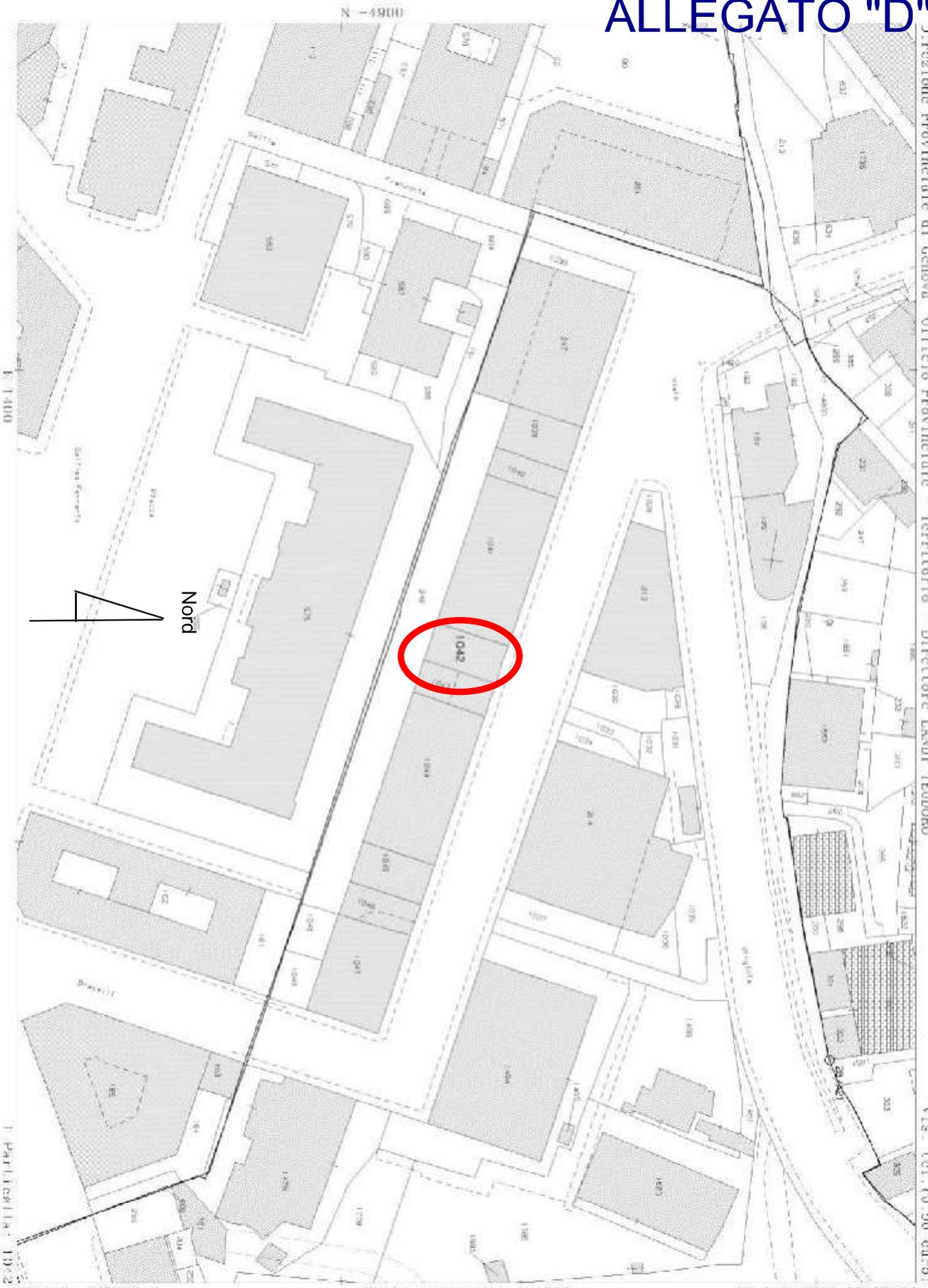
Firmato DA: MESSINAIO GUIDO EUGENIO DI RONDINELLI RICCARDO ALBERTO DATA: 10/02/2018 10:03:17 CH: ccd36a799b09b41b84be96585

Ultima planimetria in atti

Data: 10/02/2018 - n. T45528 - Richiedente: MSSCLD62B15D969J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Divisione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale Territorio Direttore Landi Teodoro
VIALE LCL 10 00 CURA



Repertorio numero 127744 Fascicolo numero 24148
VENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

ALLEGATO "E"

Il giorno 12 giugno 2009 (dodici giugno duemilanove), in Genova, via Agostino Castelli, 15 rosso.

Dinanzi a me, dottor Aurelio MORELLO, notaio in Genova, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Genova e Chiavari, sono personalmente comparsi:

da una parte: [REDACTED]

[REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED] tutti domiciliati in Genova (GE),

[REDACTED] che agiscono nel presente atto il primo nella sua qualità di

presidente del consiglio di amministrazione e, come tale, legale rappresentante, e

tutti e tre, quali amministratori qui riuniti in consiglio che deliberano l'acquisto di

cui infra della: [REDACTED], [REDACTED]

([REDACTED] numero di iscrizione nel registro delle imprese e di

codice fiscale [REDACTED] capitale sociale euro 15.300,00;

e dall'altra parte: [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] Dolce Paese, 51 "B", codice fiscale

[REDACTED], di stato civile vedova;

[REDACTED] in [REDACTED]

residente in [REDACTED] scala sinistra, codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED], di stato civile vedova.

Detti comparanti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono quanto segue.

1) Gi [REDACTED] E e [REDACTED]

congiuntamente e in solido tra di loro, vendono [REDACTED] che

compra, l'intera proprietà su quanto segue:

magazzino in comune di Genova (GE), strada privata da piazza Galileo Ferraris, 10

"L" rosso, iscritto al catasto urbano di Genova (G1AAQ) alla partita 56046,

sezione GED, zona censuaria 1, foglio 38, mappale 496, subalterno 1, categoria C2,

classe 7, metri quadrati 133, rendia catastale euro 824,26.

Tale locale, situato sotto la copertura del distacco di levante pertinente al

caseggiato civico 6 di viale Virginia Centurione Bracelli, confina: a sud, con muri

perimetrali aventi una porta verso via privata da piazza Galileo Ferraris; e quindi,

proseguendo in pianta in senso orario: a ponente, con locale civico 10 "M" rosso; a

nord, con intercapedine verso distacco a sua volta verso viale Virginia Centurione

Bracelli; chiudendo, a levante, in parte (ossia verso il basso) con locale situato nel

distacco pertinente alla casa civico 4 di quest'ultima via e in parte (ossia verso

l'alto) con aria soprastante a tale locale.

2) Quanto venduto è negoziato con tutti gli accessori e le pertinenze immobiliari,

che ne sono servizio e ornamento. Con la proporzionale comproprietà su tutti i beni

condominiali, pertinenti al caseggiato di cui il locale venduto è parte. Compresa la

strada privata per l'accesso da piazza Ferraris, pertinente ai locali fondi della casa

in ragione delle relative superfici. La parte compratrice accetta, per quanto a lei

legittimamente opponibile, il relativo regolamento di condominio, depositato presso

l'Associazione dei Proprietari di Case di Genova in data 20 dicembre 1956.

3) La parte venditrice presta garanzia per evizione.



Ciò stante, la parte compratrice presta il suo gradimento a quanto venduto, nello stato di fatto in cui si trova, visto e piaciuto: sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica. La parte compratrice, infatti, accetta che quella venditrice non abbia adempiuto all'onere previsto dall'art. 6, comma 1 bis, del D.L.vo 192/2005, introdotto dall'art. 2 del D.L.vo 2006/311. La stessa parte venditrice precisa comunque che, dalla data di entrata in vigore del predetto decreto legislativo 192, nell'immobile di cui trattasi non è stato eseguito nessuno degli interventi previsti dall'art. 3, I comma, punto a), del decreto medesimo.

In ordine al vizio pertinente alla mancanza di tale certificazione e agli eventuali vizi di fatto che rendessero l'immobile venduto non certificabile (in caso di successivi interventi in relazione ai quali fosse invece necessaria la certificazione stessa), la presente vendita viene quindi contratta a titolo aleatorio per la parte compratrice, senza alcun diritto a revisioni del prezzo in proposito.

La parte compratrice accetta quindi che, in caso di successiva alienazione dell'immobile di cui trattasi come anche in caso di sua locazione, potrà esserle legittimamente pretesa la certificazione in parola; e che le relative spese (come anche quelle pertinenti agli eventuali necessari adeguamenti) saranno a suo totale carico.

Le parti accertano che l'immobile venduto è sprovvisto di impianti, tranne gli scarichi e le condotte d'acqua pertinenti al servizio igienico.

La parte venditrice dichiara che i suoi titoli di acquisto di quanto ora venduto sono i seguenti.

Successione di [REDACTED] deceduto in [REDACTED], registrata a Genova in data 11 giugno 1991 al numero 28 del volume 5497, trascritta a Genova in data 3 settembre 1994 al registro particolare 15461. Il defunto dispose delle sue sostanze con testamento olografo datato 15 marzo 1982, pubblicato negli atti del notaio Giorgio FIGARI, già alla residenza di Genova, in data 20 novembre 1990, registrato a Genova atti pubblici in data 26 novembre 1990 al numero 15758, trascritto a Genova in data 12 gennaio 1991 al registro particolare 1476. Con tale testamento, il defunto nominò sua erede universale la figlia, Franca; e lasciò l'usufrutto generale delle sue sostanze alla moglie [REDACTED]. Eredità che l'erede, qui venditrice, dichiara di avere implicitamente accettato, per possesso ultra - trimestrale dei beni ereditari, ai sensi dell'art. 485 del codice civile; precisando che non è mai stata esperita la tutela di cui all'art. 550 del codice civile.

[REDACTED] aveva comprato l'immobile di cui trattasi con atto rogito notaio Luigi Andrea CHIARELLA, già alla residenza di Genova, in data 28 marzo 1957, registrato a Genova atti pubblici in data 8 aprile 1957 al numero 23564, trascritto a Genova in data 12 aprile 1957 al registro particolare volume 3713, numero 4931.

4) La parte venditrice, da me notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, dichiara, ai sensi della legge 15/1968, che le opere di costruzione della casa, di cui il magazzino venduto è parte, sono state iniziate prima dell'1 settembre 1967. La parte venditrice garantisce la regolarità urbanistica del locale venduto; precisando che il relativo caseggiato è stato dichiarato abitabile in data 22 gennaio 1957, con certificato numero 153; e che, relativamente al medesimo locale, non sono mai state eseguite ulteriori opere che avrebbero dovuto essere assentite con licenza, concessione, autorizzazione o permesso a costruire, o essere dedotte in denunce di inizio di attività.



Salve le opere, intese al frazionamento del piano fondi della casa e già introdotte a catasto, conformi a concessione in sanatoria in data 15 aprile 1999, numero 28702. Le venditrici si obbligano a far eseguire le pratiche necessarie per far constare, dal punto di vista edilizio, la regolarità dell'immobile venduto: integrando le incompletezze e le incongruenze della rappresentazione grafica, pertinente a tale concessione, relative alle finestre esistenti (e da sempre esistite) nell'immobile in questione e al suo anti - bagno. Le venditrici stesse delegano la compratrice a eseguire tali pratiche al più presto e secondo massima diligenza, traendo le relative provviste dal saldo prezzo di euro 10.000,00, indicato al seguente punto 5).

La compratrice, inoltre, accetta, per quanto a lei legittimamente opponibile, l'atto edilizio di impegno per uso industriale preso nei confronti del comune di Genova, rogito notaio Armando CASTIGLIONE, già alla residenza di Genova, in data 5 aprile 1956, registrato a Genova atti pubblici in data 10 aprile 1956 al numero 24203, trascritto a Genova in data 16 aprile 1956 al registro particolare numero 4867, volume 3513.

5) Il prezzo della presente vendita è di euro 190.000,00 (centonovantamila e zero centesimi), che, fino alla concorrenza di euro 180.000,00 la parte venditrice quietanza e che le parti, da me notaio previamente ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, dichiarano pagato con i seguenti mezzi: assegni bancari, che la parte venditrice riconosce andato a buon fine, tratto sulla "Banca Popolare di Novara - S.p.A.", agenzia 5 di Genova, rispettivamente numeri 813935966-12 (di euro 1.000,00) 813937758-10 (di euro 18.000,00) e 813945601 (di euro 10.000,00); assegni circolari, emessi dallo stesso banchiere e agenzia, rispettivamente numeri 92 9200024187-03 (di euro 100.000,00) e 9200024188-04 (di euro 51.000,00).

Il pagamento del saldo di euro 10.000,00 (diecimila e zero centesimi) avverrà alla definizione delle pratiche edilizie di cui al precedente punto 4); al netto di quanto impiegato per l'esecuzione della relativa delega sopra pattuita.

Prezzo costituente un tutto unitario, e tuttavia scoverato tra venditrici, usufruttuaria e nuda proprietaria, secondo il valore dell'usufrutto a vita, quale risulta dalla tabella, attualmente vigente, allegata al D.L.vo 131/1986.

La parte compratrice procede al pagamento del saldo prezzo, pur essendo informata della circostanza che le visure ipotecarie, relative all'immobile venduto, sono aggiornate alla data dell'11 giugno 2009; e che questa vendita sarà resa opponibile ai terzi, mediante la sua trascrizione, nei necessari e usuali tempi tecnici.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, manlevando da ogni responsabilità il competente conservatore dei registri immobiliari.

6) Gli effetti della presente vendita decorrono dalla data odierna. Le venditrici garantiscono che, a tutto ieri, non esistevano, relativamente all'immobile venduto, spese condominiali straordinarie da saldare (né sorte, né deliberate); né arretrati di competenze ordinarie.

Ferma restando la ripartizione delle spese come sopra pattuita, la parte compratrice, quale acquirente obbligata in solido con l'alienante, si dichiara edotta della circostanza che, in ogni modo, le potranno essere richieste dall'amministrazione condominiale le eventuali spese a oggi non saldate: limitatamente a quelle aventi competenza nell'esercizio in corso e in quello immediatamente precedente.



Le parti accertano che questa vendita costituisce esatta esecuzione del contratto preliminare tra loro concluso in data 16 dicembre 2008, registrato a Genova 1 in data 18 dicembre 2008 al numero 13104 con euro 431,00.

La presente vendita sconta imposta di registro a aliquota normale.

Le parti, da me notaio previamente ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, dichiarano di essersi avvalse dell'intervento dell'agente immobiliare " [REDACTED]

[REDACTED]
nel registro delle imprese e di codice fiscale [REDACTED], in persona di [REDACTED]

[REDACTED] scritta, all'albo degli agenti immobiliari di Genova [REDACTED] e di avere pagato le conseguenti fatture emesse: contro la venditrice [REDACTED] in data 31 dicembre 2008, numero 46, di euro 2.280,00 al lordo dell'imposta sul valore aggiunto (pagata con assegno bancario tratto sulla "Banca Carige - S.p.A.", agenzia di Savignone, numero 24483161805); e contro la compratrice in data 16 dicembre 2008, numero 45, di euro 3.092,25, al lordo dell'imposta sul valore aggiunto e al netto della ritenuta di acconto (pagata con assegno bancario tratto sulla "Banca Popolare di Novara - S.p.A.", agenzia 5 di Genova, numero 0813937761-00).

Quest'atto è da me scritto, ai sensi di legge, sopra centosessantotto righe e quindi su due fogli, secondo la legge sul bollo; da me poi letto ai comparenti, che lo approvano in ogni sua parte conforme alla loro espressa volontà, e insieme a me lo sottoscrivono e firmano ai margini dei fogli precedenti l'ultimo, alle ore dieci e minuti quindici.

|



ALL. "F"

ALLEGATI FOTOGRAFICI





Foto n. 1



Foto n. 2





Foto n. 3



Foto n. 4





Foto n. 5



Foto n. 6





Foto n. 7

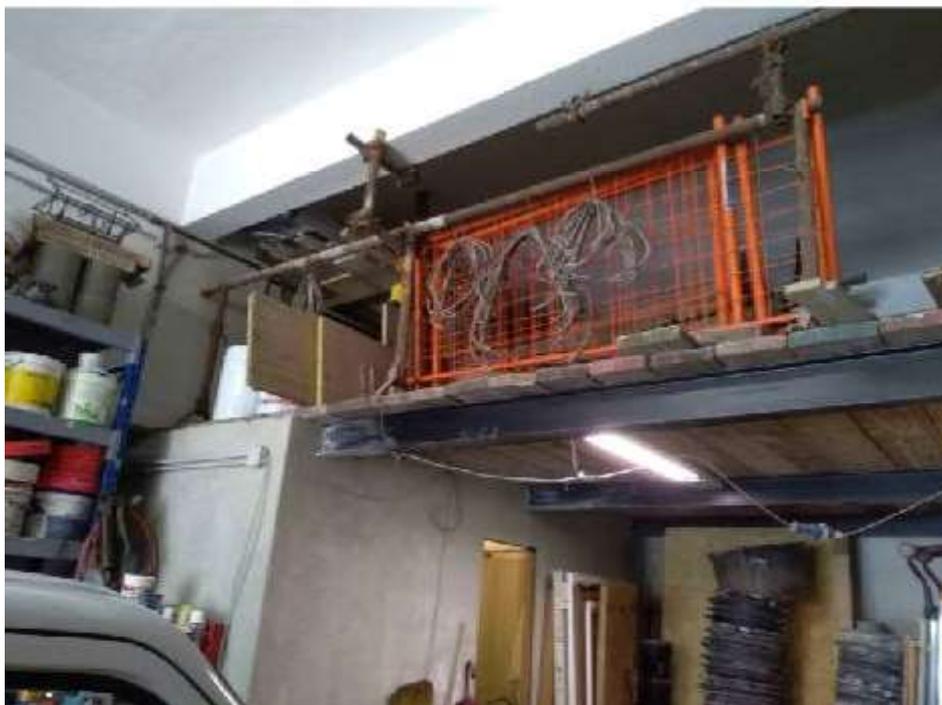


Foto n. 8





Foto n. 9



Foto n. 10





Foto n. 11



Foto n. 12





Foto n. 13



Foto n. 14



ALLEGATO "G"

cla.mes

Da: DP GENOVA - UT GENOVA 2 [dp.genova.utgenova2@agenziaentrate.it]
Inviato: giovedì 19 aprile 2018 09:13
A: 'cla.mes@alice.it'
Oggetto: l: richiesta informazioni per consulenza tribunale - [REDACTED]

Buongiorno,
non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto i beni immobili da Voi elencati della società

[REDACTED]
Saluti

Diego Ferroni
Capo Team Atti 2

Da: cla.mes [mailto:cla.mes@alice.it]
Inviato: mercoledì 18 aprile 2018 13:08
A: DP GENOVA - UT GENOVA 2
Oggetto: richiesta informazioni per consulenza tribunale - [REDACTED]

Buongiorno.
In qualità di consulente tecnico del Tribunale di Genova, sono a richiedervi se sussistono eventuali contratti di locazione **aventi ad oggetto i beni immobili di seguito elencati**, di proprietà della [REDACTED] **in caso positivo di conoscerne i dettagli:**

- appartamento sito in Bargagli (GE), in **Via Martini Aimone (Catasto Urbano del Comune di Bargagli, Fg. 6, mapp. 928)**;
- terreni siti in Bargagli (GE), censiti al **Catasto Terreni del Comune di Bargagli al foglio 6, mappali 71-72-92-384**;
- magazzino sito in Genova (GE), in **Viale Virginia Centurione Bracelli 10/L (Catasto Urbano del Comune di Genova, Sez. GED, fg. 38, mapp. 496, sub. 1)**

Allego, quale mia credenziale, il frontespizio della notificazione via PEC ricevuta dal Tribunale di Genova avente ad oggetto la mia nomina a C.T.U..

Ringraziando e rimanendo in attesa di un vs. cortese riscontro, invio cordiali saluti.

geom. claudio messina
via a. guglielmotti, 20/13
16156 genova
tel. [REDACTED]

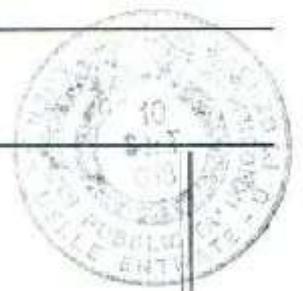


Direzione Provinciale di GENOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. GE 213602 del 2018
Pag. 1 - segue

Ministero delle Finanze - Conservatoria di GENOVA

Nota di trascrizione Registro particolare n. 4862 del 16/04/1956



ILLUSTRISSIMO SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI
IMMOBILIARI DI GENOVA

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

COMUNE DI GENOVA

CONTRO

2276 Nota 62

8514 1862

[Redacted]

Il sottoscritto dottor ARMANDO CASTIGLIONE notaio iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Genova e Chiavari per la residenza di Savignone, presenta e deposita copia autentica dell'atto a suo rogito in data 5 aprile 1956, non ancora registrato perchè in termini.

Con tale atto la [Redacted] a responsabilità limitata" si è impegnata ed obbligata, per sé suoi successori ed aventi causa, a mantenere vincolata all'uso di industrie consentite dalle vigenti norme di ingiene industriale la destinazione del piano fondi dei casggiati di via Centurione Braccelli (Genova) e dei relativi distacchi costruiti sulle aree così descritte al catasto rustico di Genova Marassi:

Lotto 5: Articolo 780, volume 11 sezione G. mappale 623 metriquadrati 20, mappale 622 metriquadrati

offligo

16 APR 1956

200
20

60

280

50

60

300

Dottor Armando Castiglione
 Notaio
 17/4/56
 2276
 R. 259/5-1



Nota di trascrizione Registro particolare n. 4862 del 16/04/1956

578, mappale 621 metriquadri 85, mappale 620 metriquadri 470, e metriquadri 190 senza numero di mappa perchè strada ora soppressa.

Lotto 4: Articolo 780 volume 11 Sezione G, mappale 622 metriquadri 174, mappale 621 metriquadri 146, mappale 620 metriquadri 823, mappale 619 metriquadri 30.

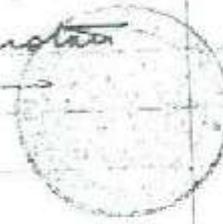
Lotto 2: Articolo 780, Volume 11 Sezione G; mappale 595 metriquadri 4, mappale 618 metriquadri 176, mappale 593 metriquadri sessantaquattro, mappale 592 metriquadri 336.

Lotto 3. Articolo 780 Volume 11, Sezione G, mappale 592 metriquadri 620, mappale 619 metriquadri 200, mappale 620 metriquadri 340.

Detti lotti di terreno sono stati acquistati dalla società suddetta con atti a rogito notaro Luigi Andrea Chiarella di Genova in data 30 ottobre 1954, 4 febbraio 1955, 6 ottobre 1955 e 6 ottobre 1955. Pertanto il sottoscritto notaro chiede che l'atto suddetto venga trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Genova 12 aprile 1956

Luigi Chiarella notaro



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

Protocollo n. GE 213602 del 2018
Pag. 3 - Fine

La presente copia consta di 3 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 16/04/1956 - Reg. Particolare 4862

Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: MESSINA CLAUDIO

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 3

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	16,00

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

CONSERVATORE
(MOSCHETTI ORNELLA)

Comuni di competenza del Reparto di Pubblicità Immobiliare di GENOVA:

ARENZANO, AVEGNO, BARGAGLI, BOGLIASCO, BUSALLA, CAMOGLI, CAMPO LIGURE, CAMPOMORONE, CARRATA ISOLA(LI), CASELLA, CERANESI, CRECEPIESCHI, DAVAGNA, FASCIA, FONTANIGORDA, GENOVA, GORRETO, ISOLA DEL CANTONE, MASONE, MELE, MIGNANEGO, MONTEBRUNO, MONTOGGIO, PIEVE LIGURE, PROPATA, RECCO, RONCO SCRIVIA, RONDANINA, ROSSIGLIONE, ROVEGNO, SANT'OLCESE, SAVIGNONE, SERRA RICCO', SORI, TORRIGLIA, TRIBOGNA, USCIO, VALBREVENNA, VOBIA

Condominio : 023 Bracelli 6
Indirizzo : Viale Bracelli 6
Località : 16142 Genova GE
C.F. : 80095620102
Amministratore : STUDIO PROFESSIONALE IMMOBILIARE SNC

ALLEGATO "I"



Spett.le

[REDACTED]
[REDACTED] 2
[REDACTED]

Estratto conto movimenti in data 01/02/2019 gestione GLOBALE - Periodo: Dal 01/04/2018 al 31/03/2019

Num.	Data Reg	Causale	Descrizione movimento	Codice Unità	Debiti	Crediti	Saldo
	01/04/18	Saldo iniziale	Gestione Ordinaria	001.A.F1	1.702,96		1.702,9€ Db
41	10/04/18	Rate Condomini	1^ Rata Ordinaria	001.A.F1	104,50		1.807,4€ Db
42	01/07/18	Rate Condomini	2^ Rata Ordinaria	001.A.F1	100,00		1.907,4€ Db
43	01/10/18	Rate Condomini	3^ Rata Ordinaria	001.A.F1	100,00		2.007,4€ Db
44	01/12/18	Rate Condomini	4^ Rata Ordinaria	001.A.F1	100,00		2.107,4€ Db
45	01/02/19	Rate Condomini	5^ Rata Ordinaria	001.A.F1	100,00		2.207,4€ Db
			Totali Partecipante (S.e. & o.)		2.207,46		2.207,46 Db

L'AMMINISTRATORE
STUDIO PROFESSIONALE IMMOBILIARE SNC



VIALE V.C. BRACELLI 6, GENOVA

Tutte le spese di manutenzione del locale caldaia, della caldaia, e di tutto quanto fa parte dell'apparato centrale generatore di calore fino alla diramazione dei tubi principali e della canna fumaria di funzionamento e di consumo dovranno essere pagati per 563 Millesimi da questo condominio e per 437 Millesimi dal condominio della Casa di Viale Virginia Centurione Bracelli Civico n. 8

CAPITOLO I.

DISPOSIZIONI GENERALI e contributo dei Condomini alle spese e ai servizi comuni

Art. 1

Generalità — Le disposizioni contenute nel presente Regolamento servono a disciplinare i rapporti di condominio tra i vari comproprietari del caseggiato sia per quanto non preveda la Legge sia per quanto si deroghi da essa.

Per conseguenza i detti rapporti, per tutto ciò che non è previsto dalle seguenti norme, saranno regolate dalla Legge.

Art. 2

Parti in comunione — Il locale della caldaia situato al piano seminterrato della casa civico N° 8 all'angolo Nord Est al quale si accede dal distacco a Est della casa stessa è in comunione con il caseggiato contrassegnato con il numero civico: 8 di Viale Virginia Centurione Bracelli; altrettanto dicasi del relativo serbatoio della nafta.

Sono pure in comunione con detti caseggiati, la caldaia e tutte le attrezzature e il macchinario — occorrente per il funzionamento dei termosifoni — che si trovano nel locale caldaia nonchè della canna fumaria per la caldaia

Art. 3

Quote dei partecipanti — Tutti i Condomini devono concorrere nelle spese necessarie per la conservazione ed il buon godimento delle parti comuni e per la prestazione dei relativi servizi, in ragione delle rispettive aliquote espresse in millesimi nella « Tabella per la ripartizione delle spese comuni » allegata al presente Regolamento.

Art. 4

Valore delle quote di proprietà — I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella colonna (A) della Tabella allegata.

Nessun Condomino potrà rinunciare nè ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, nè a quelli di partecipare sua proprietà, nè all'uso di uno o di tutti i servizi comuni, allo scopo di essere esonerato dei relativi contributi a suo carico in virtù delle norme del presente regolamento o per legge.

Art. 5

Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione — Le spese per le riparazioni, la manutenzione, la riparazione del tetto, muri perimetrali e delle altre parti comuni a tutti i comproprietari del caseggiato, salvo speciali disposizioni di cui infra, come pure le

Direzione: sp. 1/3 prop. ovest
 2/3 v. Gestione
 Tutti tenuti
 Portineria
 asc. alla P. M. M.
 Asc. (E. N. 788)

Avv. FORCARELLI 15/9/72

spese generali di amministrazione, compresa la eventuale
 retribuzione dell'Amministratore, sono ripartite in pro-
 porzione delle rispettive proprietà, quali risultano espres-
 si in millesimi nella colonna (A) della Tabella di riparto.

Art. 6

Spese di illuminazione portico e scale e spese di por-
 tineria. — Le spese di illuminazione portico e scale, non-
 chè tutte le spese di portineria e cioè: salario al portiere,
 contributi sociali e assicurativi, assegni famigliari, ma-
 nutenzione e ricostruzione alloggio, sua illuminazione, for-
 nitura attrezzi, indennità licenziamento ed in genere tut-
 te quelle relative ed inerenti al detto servizio, vengono ri-
 partite in ragione delle aliquote millesimali indicate nel-
 la colonna (B) della Tabella di riparto.

Art. 7

Spese di ascensore — Le spese riguardanti l'esercizio
 e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascenso-
 ri saranno ripartite nelle proporzioni stabilite nella colom-
 na (C) della Tabella di riparto.

Art. 8

Spese di riscaldamento — Le spese per la manuten-
 zione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio dell'im-
 pianto di riscaldamento centrale, sono ripartite in ragione
 della superficie radiante goduta da ogni singolo utente nel-
 le proporzioni stabilite nella colonna (E) della Tabella di
 riparto.

Qualora in un appartamento, anche se adibito ad uf-
 fici, a causa di sfitto o di assenza per tutto il periodo del
 riscaldamento, del proprietario che lo abiti, non si usi il
 riscaldamento, il Condominio interessato contribuirà nel-
 la misura del 50% della sua quota, purchè ne abbia av-
 vertito l'Amministratore almeno 10 giorni prima dell'ini-
 zio del servizio di riscaldamento affinché possa essere si-
 gillata la sua parte di impianto.

La esenzione non potrà essere limitata ad una parte
 degli elementi al servizio di tali locali e dovrà riferirsi
 all'intero periodo di riscaldamento.

L'aumento o la diminuzione di elementi nell'interno
 dei locali, ed ogni variazione della situazione di fatto po-
 steriore alla approvazione del presente Regolamento dovrà
 essere autorizzata su richiesta del singolo, dall'Assemblea
 che, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art.
 1136 del Codice Civile, stabilirà altresì la quota di aumen-
 to o di sgravio da attribuirsi al richiedente in consecuen-
 za della variazione consentita.

Art. 9

Spese di acqua potabile — Tutte le spese di consumo
 dell'acqua e quelle relative alla manutenzione ordinaria
 e straordinaria, le riparazioni ricostruzioni del relativo
 impianto, saranno ripartite fra i condomini nelle propor-
 zioni stabilite nella colonna (D) della Tabella di riparto.

Art. 10

Assicurazione — Il fabbricato dovrà essere assicurato,
 a cura dell'Amministratore, contro i danni del fuoco, del
 fulmine, dello scoppio del gas od apparecchi a vapore, e

per la responsabilità civile contro i danni ai terzi.

Nel caso di incendio ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione tutti i condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà (colonna A Tabella di riparto), ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

Quando l'assicurazione copra simultaneamente e complessivamente il rischio delle cose comuni e particolari, un perito scelto dall'Assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire proporzionalmente, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo nell'integrazione della stessa.

L'eventuale eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita tra i partecipanti secondo il valore delle loro rispettive proprietà (colonna A Tabella di riparto).

Ripartizione spese:

Fogge Verticoli - secondo l'art. 10
parti eguali

Fogge ORIZZONTALI - a carico di tutti
i condomini - art. 5 regolamento

Ripartizione del terreno per il terreno
per proprietà indivisa - art. 10 e 11
condomini - a carico di tutti

Atto Paripartitivo di 7/4/77

5

CAPITOLO II.

Divieti, obblighi, servitù e limitazioni circa l'uso delle cose proprie e comuni

Art. 11

Occupazione locali comuni — E' vietato occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, il portico, i ripiani ed in genere i locali e gli spazi di proprietà al uso comune.

Art. 12

Impianto acqua — L'acqua potabile è fornita da un acquedotto cittadino. L'acqua non potrà servire ai Condomini che per uso potabile, di pulizia e di igiene, escluso in modo particolare ogni altra utilizzazione (industriale, commerciale, ecc.).

Art. 13

Impianto di riscaldamento — Il calorifero sarà tenuto in funzione dal 15 Novembre al 15 Marzo.

Art. 14

Ascensore — Nella cabina degli ascensori non potranno prendere posto più di quattro persone. Gli ascensori funzioneranno in ascesa e in discesa con chiamata ai piani.

E' consentito l'uso dell'ascensore ai ragazzi di età inferiore ai 15 anni, purchè siano accompagnati da adulti e che se persone di servizio.

E' vietato l'uso dell'ascensore agli effetti da malattie contagiose e ai non decentemente vestiti.

Nella cabina dell'ascensore è vietato fumare e introdurre animali.

Art. 15

Lavori di riparazione e trasformazione interna dei vari cespiti — Ogni Condominio deve eseguire nei suoi locali le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro del caseggiato.

Ogni Condominio a diritto d'altra parte di eseguire nei locali di sua proprietà quei lavori di trasformazione interna e quelle modifiche che non possono menomare la stabilità del caseggiato.

Art. 16

Servitù di condotta e di accesso per manutenzione interna ecc. — Tutti gli appartamenti, uffici e negozi, sono fravati da servitù passiva per le condotte verticali di scarico delle acque bianche e nere, dei tubi di condotta acqua e gas, nonché delle condotte fumarie.

Ogni Condominio a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve consentire il passaggio nella sua proprietà privata per procedere, con i dovuti riguardi, ad ispezioni ed a lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

In particolare l'Amministratore del caseggiato, insieme con la maestranza addetta alla manutenzione dello stesso, avrà diritto di accedere in qualsiasi momento ai terrazzi di copertura e di procedere a tutti i lavori di manutenzione, riparazione e ricostruzione dei lastrici solari, che si renderanno necessari.

Art. 17

Divieti e obblighi vari — E' assolutamente vietato gettare sui terrazzi o sulla strada qualsiasi oggetto o materia di rifiuto; inaffiare fiori o piante sui davanzali delle finestre e sui poggioli in modo da provocare stillicidio; ergere e collocare sui poggioli, sui terrazzi e sui distacchi, casotti o colombaie, canili o quant'altro a giudizio delle competenti autorità, può portare pregiudizio all'estetica, al decoro ed alla stabilità del caseggiato.

E' vietato tenere gatti, o cani ed altri animali in quanto diano disturbo ai condomini.

Per quanto non è stabilito nel presente Regolamento, i proprietari o loro aventi causa si uniformeranno alle prescrizioni dei regolamenti di igiene e polizia municipale.

Le targhette alle porte caposcala dei vari appartamenti dovranno essere decorose e di normali dimensioni.

Qualsiasi scritta reclamistica (anche luminosa) dovrà essere intonata al carattere signorile del caseggiato e non contrastare con l'architettura dello stesso e non recare noia o molestia agli altri condomini del caseggiato o loro aventi causa oltre i limiti della normale tollerabilità, dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministratore e consentita infine dalle autorità competenti.

Sui lastrici solari è vietato compiere quanto possa arrecare nocumento alla loro normale conservazione o possa arrecare molestia a chi occupa i locali sottostanti.

E in particolar modo è vietato ribattervi materassi, usarvi pattini o monopattini, spezzarvi legna, installarvi culture a vasi atti a raccogliere umidità sul lastrico, balnearvi e installarvi altoparlanti. Ferma inoltre l'osservanza dei Regolamenti Comunali.

Art. 18

Obblighi particolari del Condomino — Il Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che s'intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, nei locali di sua proprietà del caseggiato di cui al presente.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dalla legge, egli è tenuto:

- a) - a comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) - a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c) - a cedere al nuovo proprietario la sua quota di proprietà degli eventuali fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti.

CAPITOLO III.

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 19

Organi di rappresentanza e di amministrazione

Gli organi di rappresentanza e amministrazione sono:

- a) l'Amministratore;
- b) il Consiglio dei Condomini;
- c) l'Assemblea.

Art. 20

Amministratore

Nomina e revoca dell'Amministratore — L'Amministratore, da scegliersi possibilmente fra i Condomini, è nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea stessa.

Egli, se è dimissionario o revocato, deve rendere conto della sua gestione e consegnare al successore tutti i documenti e gli atti di amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca, indipendentemente da ogni contestazione in corso.

Funzioni dell'Amministratore — L'Amministratore provvede alle spese di amministrazione e manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio, ed a tale uopo compila il preventivo ed il progetto di ripartizione secondo la tabella A, nella Tabella di riparto.

Tale preventivo, giusta il disposto dell'art. 5 è sottoposto all'approvazione dell'Assemblea ed entro 20 giorni da tale approvazione, ciascun Condominio deve versare la

glio dei Condomini e le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso al Consiglio dei Condomini od all'Assemblea da parte del Condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentesi alle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.

Atti e documenti per l'Amministrazione del Condominio — L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro di cassa ad entrata ed uscita;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indirizzo della residenza qualora non dimorino nel casggiato.

I libri di cui alle lettere a) e b) devono essere vidimati in ogni pagina da un membro del Consiglio dei Condomini.

Chiusura dell'esercizio finanziario — L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 marzo e le somme risultanti a carico dei condomini dovranno da essere corrisposte all'Amministrazione entro 15 giorni dalla sua richiesta, dopo di che si applicherà una penale pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo, fermo pur sempre in ogni tempo del diritto di ricorrere al procedimento per ingiunzione.

Il ricavato dall'applicazione di dette sanzioni sarà devoluto al fondo comune di spese ordinarie.

Art. 21

Consiglio dei Condomini

Il Consiglio dei Condomini, organo consuntivo dell'Amministratore, è composto da due membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso sarà convocato

sua quota di contributo per il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea.

Compiti dell'Amministratore — L'Amministratore che avrà la rappresentanza legale del Condominio e tutti i poteri stabiliti dalla legge, provvederà inoltre:

- a) alla esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi ed il pagamento delle spese di amministrazione;
- c) all'assunzione ed al licenziamento del portinaio, sentito il parere del Consiglio dei Condomini, nonché alla sorveglianza del medesimo;
- d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra Condomini;
- e) agli atti che abbiano per riscopo la conservazione dei diritti comuni.

L'Amministratore può fare eseguire riparazioni straordinarie solo quando esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica qualora la spese relative eccedano il limite di Lire 50.000. Egli, alla fine di ciascun anno di esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

Disciplina dei servizi comuni — L'Amministratore stabilirà le norme per gli orari dei servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consi-

dall'Amministratore almeno una volta ogni tre mesi e dovrà esercitare il controllo sulla gestione del Condominio e riferirne all'Assemblea con motivata relazione.

L'Amministratore, in caso di assenza temporanea, potrà farsi sostituire da uno dei membri del Consiglio.

Art. 22

Assemblee

Convocazione — L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da tanti Condomini, che rappresentino almeno un quinto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, con lettera raccomandata, almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con la copia del Rendiconto, del Bilancio preventivo e del progetto di riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma di legge.

I convenuti all'Assemblea generale ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli fra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore.

Diritto di voto e delega. — Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore,

con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota di Condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che, vi provvederà per sorteggio il Presidente.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto rapporti di fornitura o lavoro tra essi ed il condominio.

Il Condominio che sia l'Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Validità della costituzione dell'Assemblea — L'Assemblea è regolarmente costituita quando siano presenti tanti Condomini che rappresentino i due terzi dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio comune.

L'Assemblea di seconda convocazione delibera validamente quando la seconda deliberazione riporti un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti, ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che abbiano per oggetto innovazioni dirette al miglioramento e all'uso più comodo e redditizio delle cose comuni, devono essere sempre adottate con una maggioranza che rappresenti i 3/4 del valore dell'edificio comune e i 2/3 dei partecipanti al Condominio fermo in ogni caso il disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 1136 C.C.



tivo, devono essere posti a disposizioni dei Condomini per ogni opportuno controllo nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

Verbale di assemblea -- Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige il processo verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con la indicazione delle quote rispettive in condominio;
- c) la scelta del Presidente, del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro tre giorni; deve essere firmato dal Presidente, dal segretario, e da uno o più Condomini, a tale scopo delegati dall'Assemblea e deve rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministratore.

Nei successivi trenta giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato dagli intervenuti all'Assemblea fermo quanto disposto dall'ultimo capoverso dell'art. 1187 C. C. per i non intervenuti all'Assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla richiesta stessa.

Procedimento verbale e termini di voto con le unità + 4 dei partiti presenti al fine. Presiedere i Condomini della propria Ass. Proprietari - 7/4/77

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i Condomini nell'avviso di convocazione, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, giusta le norme sopra indicate.

Attribuzione dell'Assemblea -- L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento, osservate le disposizioni di legge;
 - b) sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore e sulla revoca di quest'ultimo;
 - c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
 - d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
 - e) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso.
- Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del Bilancio Preventivo e Consumativo

(X) inclusa - per le note e l'attribuzione dei fondi e usanze

RAPPORTO CON L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

Obbligatorietà delle deliberazioni dell'Assemblea.

Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione a termini di legge.

Separazione di responsabilità da soccombenza in giudizio.

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale, notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite nel caso di soccombenza.

Dovranno però, a titolo di garanzia, ove trattasi di lite promossa contro il Condominio, depositare nelle mani dell'Amministratore la quota parte della somma necessaria per l'adempimento dell'obbligazione oggetto del giudizio.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal Condominio derivi vantaggio al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nelle spese della lite, che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

Art. 23

Vertenze, intervento dall'Associazione Sindacale — In sorgendo vertenze o dissidi tra i Condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla locale Associazione Proprietari Fabbricati per tentare un amichevole componimento, prima di adire all'Autorità Giudiziaria, e potrà anche invitare la medesima ad intervenire con un suo delegato, nella Assemblea in cui si discuterà tali vertenze o dissidi.

Art. 24

Il presente regolamento e le sue eventuali modificazioni, nonché le deliberazioni di nomina e di revoca dell'Amministratore, saranno a norma di legge comunicate per copia alla locale Associazione Proprietari Fabbricati, il quale è autorizzata a rilasciare copia agli interessati.



CAPITOLO V.

RISERVE DELL'IMPRESA COSTRUTTRICE

Art. 25

La manutenzione, sorveglianza ed amministrazione del caseggiato, anche per conto dei comproprietari, sono affidate all'Impresa costruttrice, sino a che questa non avrà completamente alienato l'immobile.

Entro tale epoca l'Impresa convocherà in Assemblea ordinaria con le modalità stabilite dal presente, tutti i Condomini perchè effettuino la nomina del nuovo Amministratore e del Consiglio dei Condomini, ai quali farà consegnare dei documenti tutti relativi alla propria gestione.

L'impresa costruttrice si riserva la più ampia facoltà di apportare allo stabile da lei costruito fino a che lo avrà completamente alienato, tutte quelle varianti e modifiche di qualsiasi natura ed importanza, che a suo esclusivo giudizio crederà convenienti anche ai fini dello smobilizzo, e ciò senza che gli acquirenti dei singoli cespiti possano muovere eccezioni in contrario, salvi i diritti acquisiti dai loro atti di acquisto. Di conseguenza l'Impresa potrà apportare alla colonna (A), le variazioni che riterrà necessarie in seguito a mutata consistenza dei cespiti.

2747/10

Geom. Andrea Olita
Corso A. Podestà, 5/7 - 16126 GENOVA
tel. 010 561 869 - fax 010.556 97.45 - e-mail: a.olita@libero.it

Genova, 11 agosto 2010

Al Sig. Sindaco del
Comune di Genova
Settore Approvazione Progetti
e Controllo Attività Edilizia
c.a. Sig.ra Eliana Piana
Via Di Francia, 1
16149 GENOVA

Trasmissione a mezzo fax 010.557.39.33 - totale pagine n° 6

Oggetto: c.a.a. art 21 L.R. 16/08 - Pratica n° 2747/2010 del 21.05.2010

Il sottoscritto Geometra Andrea Olita, progettista delle opere di cui alla c.a.a. indicata in oggetto, a chiarimento della differente rappresentazione grafica tra lo stato originario indicato nelle tavole grafiche di cui al parere in deroga rilasciato dalla ASL 3 Genovese e quello indicato come stato attuale nella Tavola Unica allegata alla c.a.a. indicata in oggetto, in allegato alla presente trasmette gli elaborati grafici ed il provvedimento di rettifica del condono edilizio C/31483 del 26.03.1987 (in totale n° 5 pagine tra provvedimento rilasciato ed elaborati grafici).

Come visibile dagli elaborati grafici della rettifica del condono, lo stato attuale indicato nella Tavola Unica corrisponde effettivamente allo stato attuale dei luoghi prima dell'inizio delle opere.

(Geom. Andrea Olita)

Allegati
provvedimento n°34604 del 15.04.2010 - rettifica del provvedimento edilizio in sanatoria n° 28702 del 15.04.1999
elaborato grafico allegato al provvedimento n°34604/15.04.2010 vista unica in scala ridotta e due pagine in scala originale





COPIA

31 MAR 2010



COMUNE DI GENOVA

CAS. ARS. 21

PR. S. C. S. 2747/2010

OGGETTO: Rettifica del Provvedimento di concessione edilizia in sanatoria relativa alla domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, Prov. N° 28702 rilasciato in data 15/04/99, per il mantenimento di opere abusive eseguite nell'unità immobiliare sita in piazza G. Ferrarsi 10 L rosso.

Domanda di "condono edilizio" n. C-31483 in data 26/03/87

Richiedente: Chiesa Giuseppina

Provvedimento n° 34604

Data 15/04/2010

IL DIRIGENTE

Visto il Provvedimento n° 28702 del 15/04/99, con il quale è stata rilasciata alla signora Chiesa Giuseppina la concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 L. 47/85, a mantenere le opere abusive eseguite nell'u.i. sita in piazza G. Ferrarsi 10L rosso, di seguito descritte: "*Realizzazione di un locale adibito a magazzino a seguito del frazionamento del piano fondi*".

Vista l'istanza presentata in data 23/03/2010, dal sig. Paolo Rossi, in qualità di Legale Rappresentante dell'impresa Edilrossi s.r.l. nuova proprietaria dell'immobile oggetto di condono, con la quale viene richiesta la riapertura del procedimento per la retifica della documentazione grafica allegata al suddetto provvedimento, evidenziando alcune incongruità tra lo stato attuale rilevato dal geom. Andrea Olita e la situazione rappresentata nell'elaborato grafico a firma del geom. Carlo Cimurri redatto a suo tempo e presentato a corredo della domanda n. C 31483/87;

Vista la documentazione grafica, fotografica e catastale a firma del geom. Andrea Olita, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa in data 15/03/2010 dalla sig.ra Delle Piane Franca, figlia della sig.ra Giuseppina Chiesa richiedente della sanatoria, in cui si dichiara: "*che la realizzazione di n°1 porta con gradini esterni prospiciente la strada privata, di n°1 apertura finestrata alta sopra tale porticina, di n°4 finestre alte sul lato levante, di un'unica finestra sulla parete a nord verso l'intercapedine, del servizio igienico senza antibagno, nell'immobile sito in Genova strada privata da piazza Galileo Ferrarsi civ. 10L rosso, è stata eseguita contestualmente al frazionamento dei locali e comunque in epoca antecedentemente al 01/09/1967;*

Preso atto che dal confronto della situazione attualmente esistente, rilevabile dalla documentazione prodotta dal geom. Olita, rispetto a quanto visibile dalla documentazione fotografica allegata alla domanda di condono originariamente presentata, relativamente ai prospetti principale e laterale del corpo di fabbrica in oggetto, non emergono sostanziali variazioni, per cui si deve ritenere che l'elaborato grafico allegato al provvedimento di condono risulti difforme al reale stato dei luoghi, rimasto immutato nel tempo;

Ritenuto necessario, pertanto, alla luce delle incongruenze rilevate, procedere alla formale rettificazione del provvedimento rilasciato al fine di rendere concorde l'elaborato grafico al reale stato reale dei luoghi del provvedimento concessorio già rilasciato;

Dato atto che restano tuttora valide le risultanze dell'istruttoria condotta dall'ufficio e che, pertanto, le stesse debbano qui ritenersi integralmente riportate e trascritte;

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

CSA DEP. 21

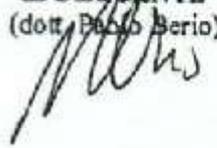
PRATICA 2767/2010

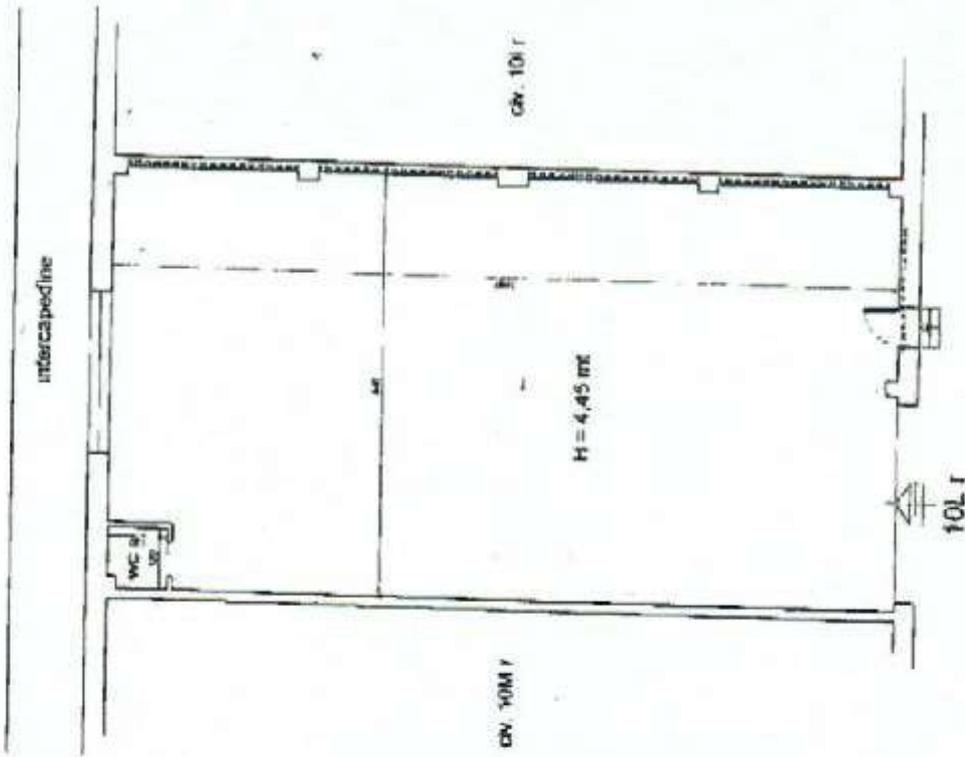
DISPONE

la rettifica del provvedimento n° 28702 del 15/04/99, per il mantenimento degli abusi indicati in premessa, per la sostituzione dell'elaborato grafico a firma del geom. Camurri a corredo del suddetto provvedimento con quello presentato in data 23/03/2010 a firma del geom. Andrea Olita.

S.L.C.

IL DIRIGENTE
(dott. Paolo Berio)





Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris

C.O.A. D.R.C. 24
PRAGMATICA 2747/2010

COMUNE DI GENOVA
 UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
 SPEDIZIONE IN ABBONDO
 19/02/2010
 DEL TRIBUNALE CIVILE
 IN DATA 15/02/2010
 AVANTI PER FIDUCIA: In il titolo
 edificatorio, in il nome della
 società S.P.A. S.P.A. S.P.A.
 S.P.A. S.P.A. S.P.A.



[Redacted]		[Redacted]	
[Redacted]		CONDOMINIO EDILIZIO C/31483 - 28.03.1987	
Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris cv 10L rosso - Genova 16142			
Oggetto	Stato dei luoghi	SCALA	TAVOLA unica
Il tecnico incaricato:			
Geom. Andrea Oltta Corso Andrea Podesta, 5/7 16128 Genova - Tel. 010.561.669 Cod. Fisc. LYO NDR 57H30 D599J			

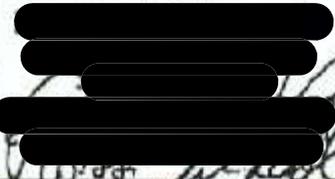
CDA SAS. 21

REG. CA 2747/2010



COMUNE DI GENOVA
SETTORE EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO CONDOMO EDILIZIO
TAVOLA N°... UNICA
DEL PROV. N° 34604
IN DATA 15/03/2010
avente per oggetto il titolo
edilizio in sanatoria ai sensi della
legge 24.11.2000 n. 326.
IL RISTROCIARIO INCARICATO



			
Domanda di titolo edilizio in sanatoria ai sensi Legge n°47/28.02.1985		CONDOMO EDILIZIO C/31483 - 26.03.1987	
Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris civ. 10L rosso - Genova 16142			
Oggetto : Stato dei luoghi		SCALA 1:100	TAVOLA unica
Il tecnico incaricato : Geometra Andrea Olita Corso Andrea Podestà, 5/7 16128 Genova - Tel. 010.561.869 Cod. Fisc. LTO NDR 67H30 D969J			

Firmato Da: MESSINA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66817db6cd36a799b09b71b84be96585

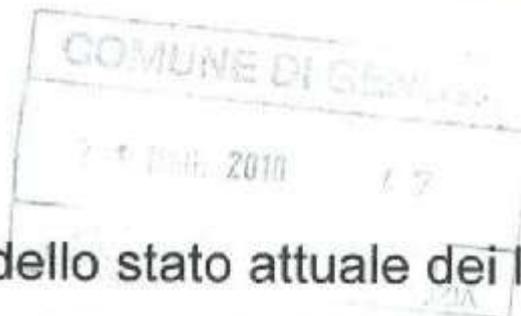


C.S.A. ORG. 22
PRATICA 2747/2010



Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris



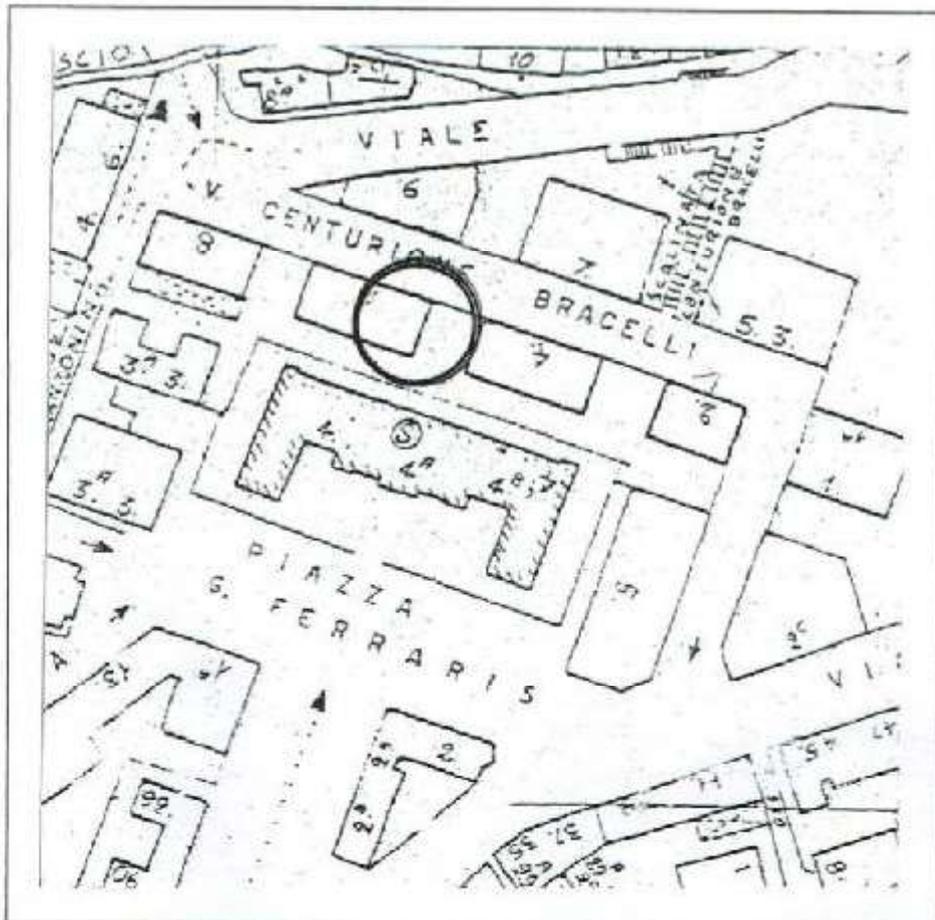


Rilievo dello stato attuale dei luoghi eseguito in data 25.02.2010

<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>		<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>	
<p>Comunicazione di Avvio Attivita' ai sensi dell'art. 21 comma 2 lett. c) Legge Regionale n°16/08</p>		<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>	
<p>Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris civ. 10L rosso - Genova 16142</p>			
<p>Oggetto : Stralcio P.U.C. Stralcio Toponomastica Estratto Catasto terreni Stralcio P.T.C.P. Stato Attuale - Pianta Stato Progetto - Pianta Raffronto - Pianta</p>		<p>SCALA 1:100</p>	<p>TAVOLA unica</p>
<p>Progettista: Geometra Andrea Olita Corso Andrea Podestà, 5/7 16128 Genova - Tel. 010.561.869 Cod. Fisc. LTO NDR 67H30 D969J</p>			

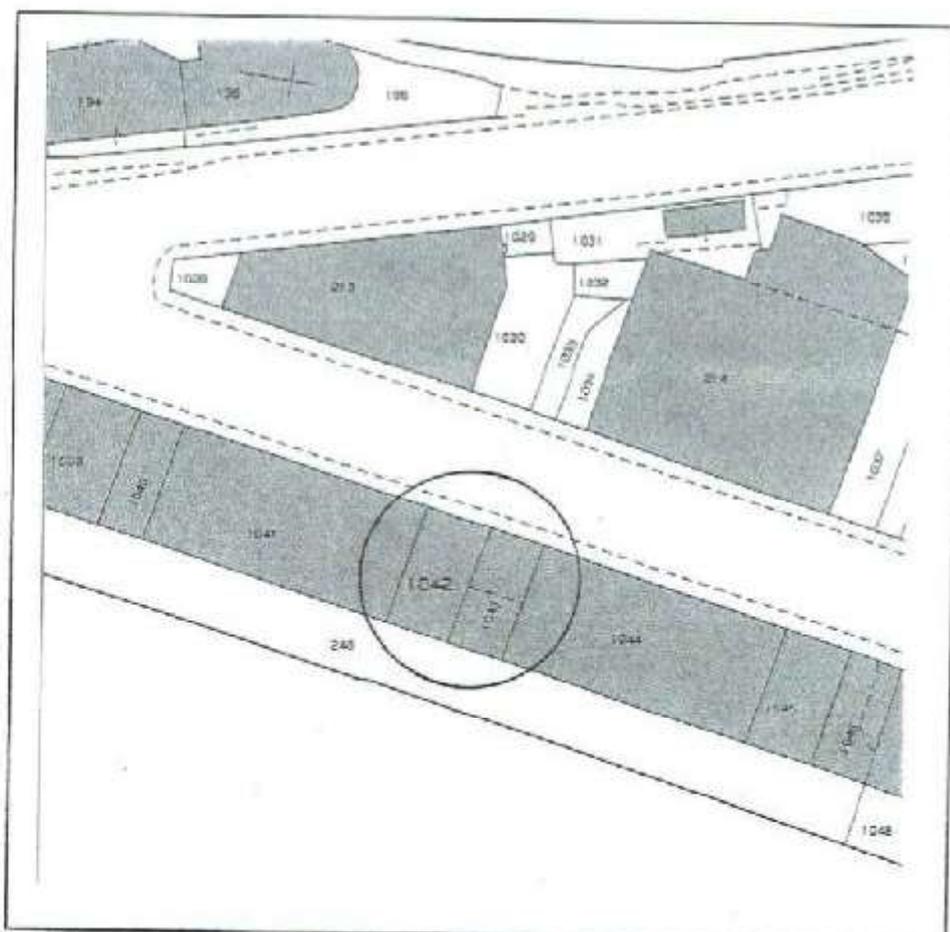


Stralcio P.U.C. 2000 - Tav. 39- Zona "B - BB"





Stralcio P.T.C.P.

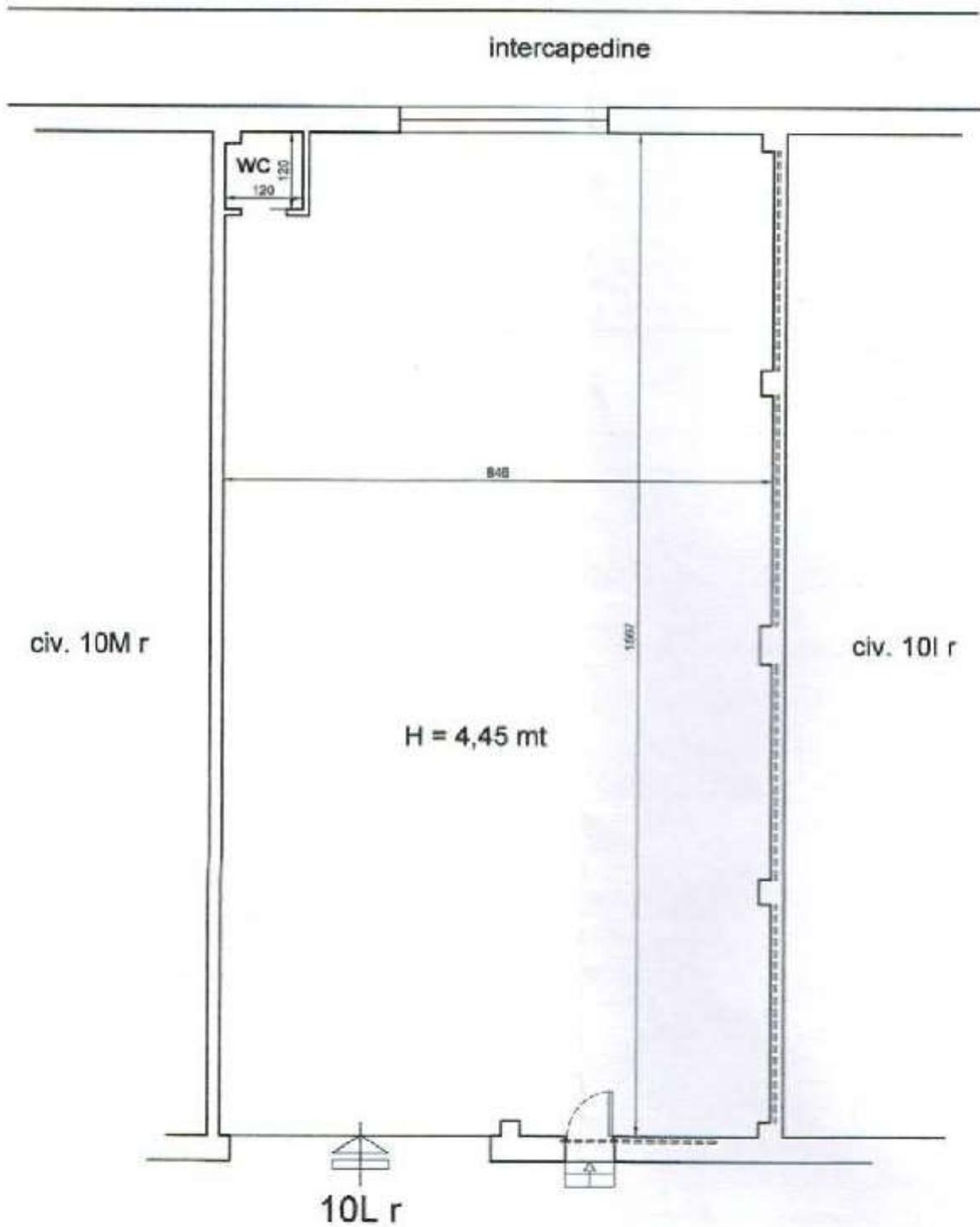


Estratto Catasto Terreni



STATO ATTUALE

Pianta

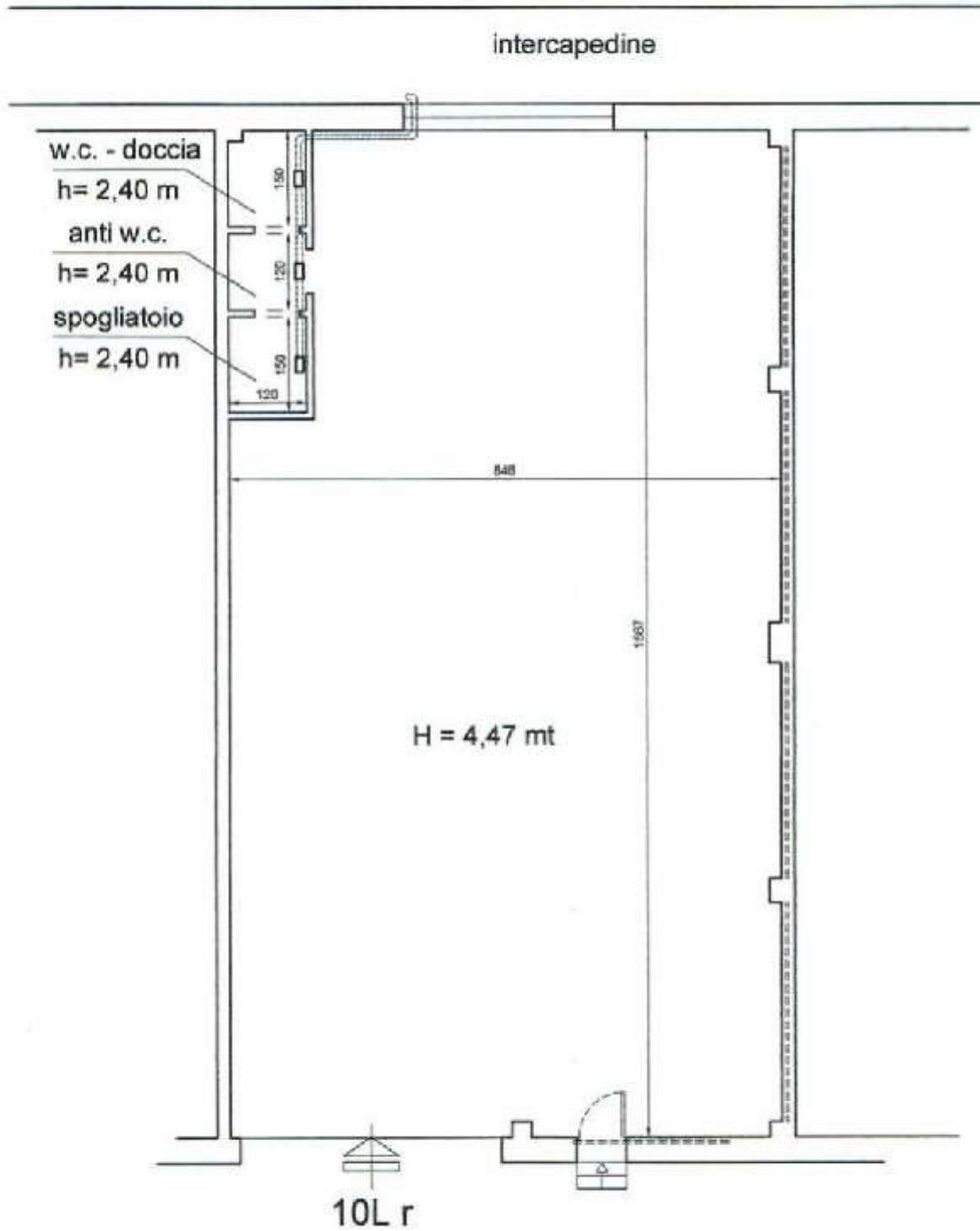


Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris



STATO DI PROGETTO

Pianta



Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris



RAFFRONTO

Pianta



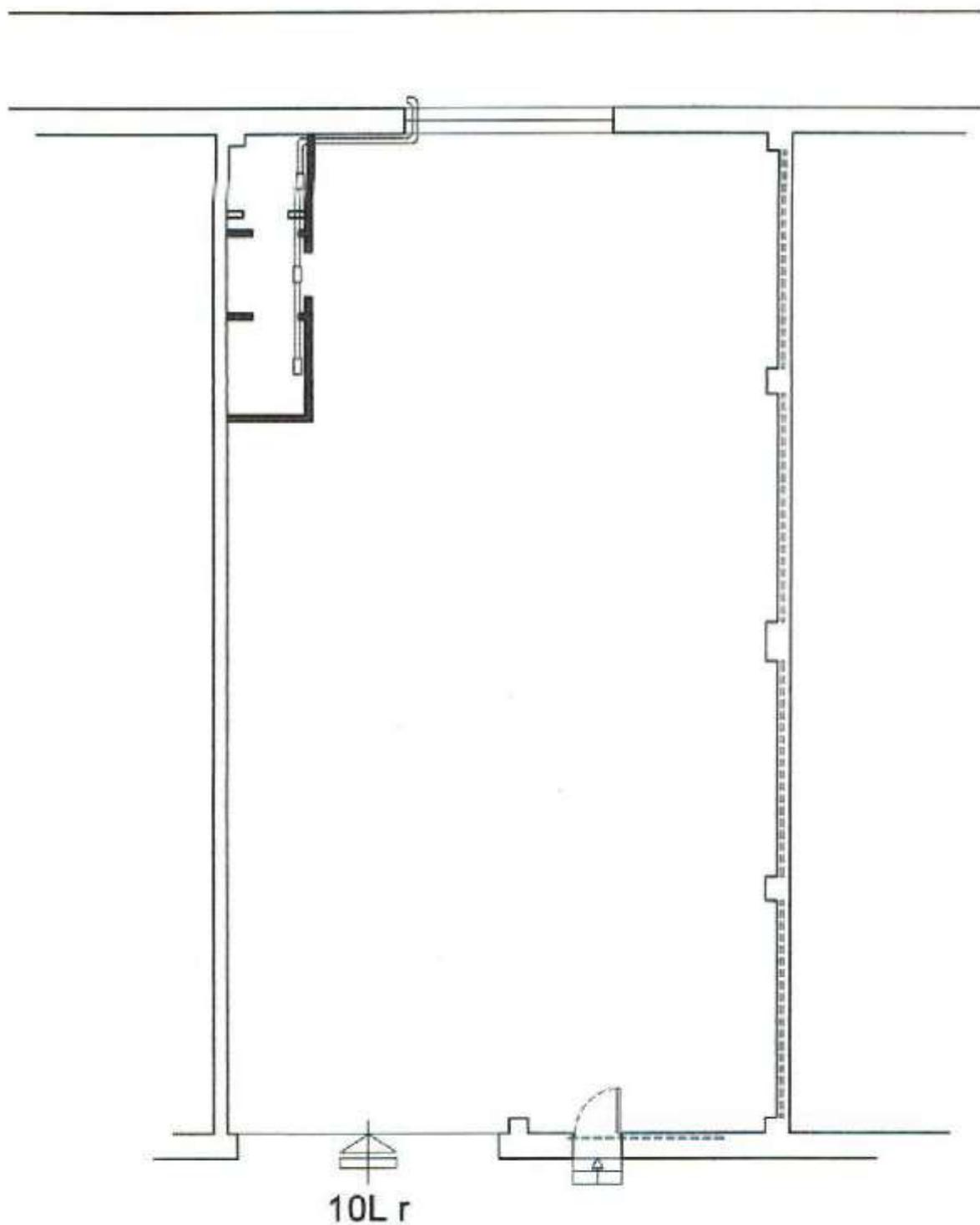
Legenda :



Demolizioni



Costruzioni



Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris



COMUNE DI GENOVA
SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E
CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA
FOGLIO INSERIMENTO INFORMATICO

RICHIEDENTE: in qualità di: PROPRIETA'

Se persona fisica:

COGNOME: [REDACTED]

NOME [REDACTED] M/F M

DATA NASCITA: 0 [REDACTED]

COD. FISC. [REDACTED]

Se persona giuridica:

DENOMINAZIONE: [REDACTED]

C [REDACTED] A

P. IVA [REDACTED]



INDIRIZZO (2) VIALE VIRGINIA CENTURIONE BRACELLI
CIV. 52R COLORE - LET. - INT. - LET. - SCALA -
CITTA' GENOVA PROVINCIA GE CAP 16142
TEL. 010.88.68.16 FAX EMAIL

PROGETTISTA:

QUALIFICA PROFESSIONALE GEOMETRA

COGNOME OLITA NOME ANDREA

COD. FISC./P. IVA LTO NDR 67H30 D969J

PROVINCIA ALBO GENOVA NUMERO ALBO 2636

INDIRIZZO : CORSO ANDREA PODESTA'

CIV. 5 LET. - INT.: 7 LET. - SCALA: -

CITTA': GENOVA PROVINCIA: GE CAP, 16128

TEL. 010.561.869 FAX 010.596.97.48 EMAIL a.olita@libero.it

OGGETTO ISTANZA: (3) ... COMUNICAZIONE AVVIO ATTIVITA' OPERE INTERNE AI SENSI ART.21
PUNTO 2 LETTERA C) L.R. 16/08 E 45/08

INDIRIZZO : STRADA PRIVATA DA PIAZZA GALILEO FERRARIS
CIV. 10L COLORE r LET. INT. LET. SCALA. CIV. NERO VICINO : 10I
CIRCOSCRIZIONE: 3 BASSA VALBISAGNO
EVENTUALE PRATICA MADRE:

DATI CATASTALI:

TIPO UNITA': T/F F

SEZIONE GED FOGLIO 38 Particella/Mappale 496 SUBALTERNO 1

ZONA DI P.U.C. ZONA B SOTTOZONA BB

VINCOLI : Digs. 42/04 Parte II° (già L.1089/39) SI NO X

Digs. 42/04 Parte III° (già L.1497/39): SI NO X

IMPRESA:

DENOMINAZIONE [REDACTED]

COD. FISC. [REDACTED]

INDIRIZZO : VIALE VIRGINIA CENTURIONE BRACELLI

CIV.: 52R LET. INT. LET. SCALA

CITTA': GENOVA PROVINCIA GE CAP. 16142

T [REDACTED] FAX EMAIL

DATA INIZIO LAVORI 24 MAG. 2010

Data : 19 MAG. 2010

Firma: [REDACTED]

(1) Nel caso di Amm.ne Condominiali indicare il Codice Fiscale e/o Partita Iva del condominio.

Nel caso di Società e/o Persone Giuridiche committenti indicare la Ragione Sociale ed il relativo Codice Fiscale e/o Partita Iva.

(2) Campo obbligatorio compilabile sia per persona fisica che per persona giuridica

(3) Mettere una descrizione sintetica dell'intervento edilizio.



DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
Struttura complessa Igiene e Sanità Pubblica

Struttura semplice Igiene Edilizia
Viale Brigate Partigiane, 14 16129 - Genova
Tel.010 3447986 -5726 Fax 010 3447929
e-mail: igienepubblica@asl3.liguria.it
www.asl3.liguria.it

Cod. Fisc./P. IVA 03399650104

Genova **24 FEB. 2010**

Prot.n. **31066**

Pratica U.O Ig.Publ/Ed n.14313

Responsabile del Procedimento: Dott. Renato Sturlese

14313

Viale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: 14313 deroga sistema di ventilazione servizio igienico e spogliatoio
Progetto Privato
Strada Prov. Galileo Ferraris
Richiedente [REDACTED]

In riferimento alla pratica sopraindicata questa U.O:

- visti gli elaborati grafici presentati
- valutata la relazione tecnica allegata

esprime, per quanto di competenza, **parere igienico/sanitario favorevole**
a condizione che:

- **nello spogliatoio di nuova costruzione sia previsto un ricambio d'aria orario consono all'uso dello stesso**

Resto inteso che da parte del progettista dovrà essere espressamente riconosciuto e sottoscritto che la scelta progettuale della ventilazione meccanica del servizio igienico e dello spogliatoio tramite intercapedine è l'unica tecnicamente possibile e praticabile

Si restituisce copia vidimata del progetto presentato

Distinti Saluti

Il Responsabile di Struttura Semplice
Dott. Renato Sturlese

RS

02/22ferraris10Lr

AZIENDA SANITARIA GENOVESE 21 GEN. 2010 Prot. N° <u>12365</u>

Spett.le A.S.L. 3 Genovese
 Dipartimento di prevenzione
 U.O. Igiene Edilizia
 Viale delle Brigate Partigiane, 14
 16129 Genova (GE)

Oggetto: Parere in deroga opere edilizie Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris civ. 10L rosso – comma 6 art. 25 Regolamento Edilizio Comune di Genova

Il sottoscritto [redacted]
 RSS [redacted] sa
 [redacted] R -
 C [redacted] proprietaria dell'immobile sito in
 Genova Strada Privata da Piazza Galileo Ferraris civ. 10L rosso , premesso che :

- in tale immobile verrà modificata la zona destinata a servizi mediante la realizzazione di antibagno, servizio igienico e spogliatoio ;
 - che tale zona essendo priva di ventilazione naturale dovrà essere dotata di adeguata ventilazione forzata ;
 - l'intervento realizzato e sopra indicato risulta meglio rappresentato negli elaborati grafici e nella relazione tecnica allegati alla presente a firma del Geometra Andrea Olita iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2636 ;
- per i motivi sopra esposti, al competente ufficio A.S.L. 3 Genovese ,

CHIEDE

l'applicazione del comma 6 art. 25 del Regolamento Edilizio del Comune di Genova (**parere in deroga**) per la realizzazione di una zona servizi con antibagno, servizio igienico e spogliatoio con ventilazione forzata con fuoriuscita sulla retrostante intercapedine .

[redacted] 21 GEN. 2010 14313

ASL 3 GENOVESE Dipartimento di prevenzione U.O. Igiene e Sanità Pubblica DIREZIONE 22 GEN. 2010 Prof. n. _____ Al Responsabile Nucleo _____

[Handwritten signature]

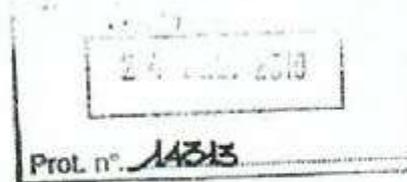
Il sottoscritto, ai soli fini della presente richiesta di parere in deroga, elegge domicilio presso lo studio del tecnico incaricato Geometra Andrea Olita nato a Genova il 30.06.1967, Codice Fiscale LTO NDR 67H30 D969J, in Genova Corso Andrea Podestà civ. 5 int. 7, tel. 010.561.869 - fax 010.596.97.48 .

Genova, 18 gennaio 2010

Tel. 010.561.869 - Fax 010.596.97.48

Allegati :

- Relazione tecnica a firma del Geom. Andrea Olita
- Elaborato grafico in scala 1:100 a firma del Geom. Andrea Olita
- Attestazione di Versamento su c/c postale n. 21567169 intestato a A.S.L. 3 Genovese Servizio Igiene – Servizio Tesoreria dell'importo di € 41,00



dell'immobile ad uso magazzino a servizio dell'impresa edile, il servizio igienico verrà utilizzato in modo saltuario .

L'aspiratore installato potrà essere per esempio di marca Vortice Serie Vort Quadro modello Micro 80 - mc/h 60÷85, con caratteristiche superiori alle minime necessarie, o di altra marca ferma restando la capacità di ricambio d'aria minima di mc/h 22,50 per i locali wc-doccia e spogliatoio, e di mc/h 17,50 per il locale antibagno .

Inoltre, secondo quanto richiesto dall'art.38 comma 3 lett. b), le porte di accesso ai locali di nuova realizzazione verranno dotate di griglia di ventilazione con superficie non minore di 1/50 di mq .

Le opere sopra descritte sono comunque anche dettagliate nell'elaborato grafico di progetto redatto in scala 1:100 .

Genova, 18 gennaio 2010



Allegati :

- elaborato di progetto in scala 1:100
- fotografie intercapedine
- scheda tecnica aspiratore forato

14313

Geom. Andrea Olita - Albo dei Geometri della Provincia di Genova n° 2636



AMBITI DEL TERRITORIO URBANO	
	AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
	AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
	AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
	AC-AR ambito di conservazione Antica Romana
	AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
	AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
	AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
	AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale
	ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale



manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.

Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.

Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.

Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano. Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO

AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi riservati ad asservimento e parcheggi in ambito di pertinenza.

AC-IU-2 Disciplina degli interventi edilizi

Prescrizioni generali

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del P.T.C.P.:

- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;
- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

I nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.

7. INDUSTRIA, ARTIGIANATO, LOGISTICA, MOVIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI (art. 7 lett. e) L.R. 25/95)

7.1 Depositi e Commercio all'ingrosso

Attività connesse con il deposito, il confezionamento, la distribuzione e la commercializzazione all'ingrosso delle merci.

7.2 Industria e artigianato

Attività produttive artigianali e industriali, comprese le pertinenti attività direzionali ed accessorie e l'eventuale commercializzazione delle merci di produzione propria e di generi strettamente connessi.

Le attività industriali e artigianali sono raggruppate, come di seguito indicato, in base al livello delle emissioni in atmosfera e all'insalubrità, anche sulla base dei seguenti elenchi normativi:

- Elenco di cui alla parte I dell'allegato IV alla parte V del D.Lgs 152/2006 (art. 272 - comma 1)
- Elenco di cui alla parte II dell'allegato IV alla parte V del D.Lgs 152/2006 (art. 272 - comma 2)
- Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 Testo Unico Leggi Sanitarie (T.U.L.S.S.) approvato con Decreto Ministero della Sanità 5.9.1994.

A) - Attività ad emissioni trascurabili, non soggette ad autorizzazione alle emissioni, ai sensi dell'art. 272 - comma 1 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., non insalubri o insalubri di seconda classe, come individuate dal D.M. 05/09/1994;

- Attività ad emissioni limitate, elencate nella parte II dell'allegato IV alla parte V del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., soggette ad autorizzazione alle emissioni, non insalubri o insalubri di seconda classe come individuate dal D.M. 05/09/1994.

- Attività di gestione rifiuti speciali non pericolosi, esclusivamente se complementari e non prevalenti, assentibili con procedura semplificata ai sensi della parte IV del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii.

B) - Attività ad emissioni limitate, elencate nella parte II dell'allegato IV alla parte V del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., soggette ad autorizzazione alle emissioni, insalubri di prima classe come individuate dal D.M. 05/09/1994.

- Attività di gestione rifiuti speciali, assentibili in procedura semplificata ai sensi della parte IV del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii.

C) - Attività ad emissioni significative, soggette ad autorizzazione alle emissioni ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., ricomprese e non tra

le industrie insalubri, come individuate dal D.M. 05/09/1994.

Fatta eccezione per gli ambiti produttivi AR-PU e AR-PI le attività di cui alla lettera A) che si insediano nel patrimonio edilizio esistente sono assimilate alle attività di connettivo di servizio.

7.3 Logistica

Le attività logistiche sono ulteriormente suddivise come segue:

A) - Corrieri e attività di deposito, piattaforme logistiche, stoccaggio e interscambio merci;

B) - Autotrasportatori, autoparchi, attività di servizio ai vettori alle merci e all'industria;

C) - Depositi e aree di manipolazione e riparazione dei container.

7.4 Impianti produttivi e servizi speciali e tecnologici

Attività produttive classificate a rischio di incidente rilevante, impianti per trattamento, smaltimento e recupero di rifiuti speciali, impianti speciali e installazioni tecnologiche non a carattere locale.

7.5 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Impianti e installazioni tecnologiche per la produzione e la trasformazione energetica da fonti rinnovabili.

8. AUTORIMESSE RIMESSAGGI E DEPOSITI (art. 7 lett. f) L.R. 25/95)

8.1 Parcheggi privati

Autorimesse comuni, box, parcheggi all'aperto.

8.2 Rimessaggi

Locali o aree destinate al ricovero di veicoli o rimorchi ad uso privato o di imbarcazioni e attrezzature per la nautica.

8.3 Depositi

Piccoli magazzini ad uso privato non carrabili e non funzionali ad attività commerciali o artigianali.

9. ATTIVITÀ AGRICOLE (art. 7 lett. g) L.R. 25/95)

Agricoltura e allevamento

Attività agricole, allevamento di bestiame e custodia di animali, gestione di boschi e praterie, con le relative attività artigianali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, attività didattiche e ludiche connesse alla gestione ambientale e agricola del territorio e la residenza dell'imprenditore agricolo.



cla.mes

Da: cla.mes [cla.mes@alice.it]
Inviato: martedì 14 agosto 2018 16:06
A: 'sportellounicoedilizia@comune.genova.it'
Oggetto: conformità urbanistica

Buongiorno,
sono il Geom. Claudio Messina e scrivo per chiedere un chiarimento.
Mi sto occupando della perizia di un immobile attualmente adibito a magazzino, oggetto di condono edilizio L. 47/1985 con il quale veniva sanata la "*Realizzazione di un locale adibito a magazzino a seguito del frazionamento del piano fondi*".
E sin qui nessun problema.
Andando però a verificare l'ambito urbanistico in cui ricade, lo stesso risulta in AC-IU (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico), zona nella quale sono ammessi solo piccoli magazzini privi di accesso carrabile (destinazione d'uso complementare ai sensi art. 12 p.to 8.3 Norme Generali PUC).
Il magazzino in questione ha una superficie netta di 130 mq ed ha l'accesso carrabile.
Mi chiedo: la destinazione attuale può essere contestata?
Personalmente direi di no visto che è stata legittimata dal condono e che è in essere da prima dell'entrata in vigore del PUC (che stabilisce la limitazione sopra indicata).
Mi viene da pensare che tale limitazione possa essere applicata in caso di nuove costruzioni o di cambi d'uso a destinazione magazzino, mentre in caso di mero cambio di proprietà possa continuare ad esistere.
Sbaglio?
Mille grazie.
claudio messina





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per
annotazioni**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2****Provincia:** GENOVA**Comune:** GENOVA**Fascia/zona:** Semicentrale/MARASSI TU.M (C.SO SARDEGNA-V.ROBINO-C.SO DE STE
S.-C.SO GALLIERA-V.LE BRACELLI)**Codice zona:** C03**Microzona:** 74**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	
Magazzini	Normale	680	1100	L	3,1	5,5	L
Negozi	Normale	930	1800	L	7,1	13,9	L

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