

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Oggetto: R.G. E. n° 986/2015**

**Condominio Via V. Veneto 141 - Busalla /**

**G. E. Dott. ssa A. LUCCA**

**- PREMESSA**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. M. PARENTINI ha nominato C.T.U. nel procedimento sopra citato il sottoscritto Arch. Enrico Fossa, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N. 1576; il G.E., in seguito il Dott PARENTINI è stato sostituito dalla Dott.ssa A. LUCCA, ponendo il seguente quesito:

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

Provveda quindi alla stima sommaria 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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 del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso

del procedimento esecutivo, nonchè per 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;

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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 procedente, 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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che 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 trascrizioni 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 DECRETO del Presidente della Repubblica 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 della 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 Decreto del Presidente della Repubblica 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 prestazione energetica.

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

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

In seguito alla nomina dell'Ill.mo G.E. Dott. M. Parentini il sottoscritto ottemperava al giuramento di rito ed

acquisiva le necessarie documentazioni di causa.

Eseguiti i necessari accertamenti, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Nessuno presenziava onde permettere l'accesso all'immobile.

Dopo diversi tentativi il 28 dicembre 2016 il sottoscritto accedeva al solo appartamento int 2, in allora occupato dai locatari I  
ta, in tale occasione veniva eseguito il rilievo dell'appartamento a parte due stanze a cui non si poteva accedere. Inoltre la attuale tavernetta risultava non accessibile perche separata da un muro rispetto all'appartamento ed occupata da altro locatario , sig

i, in allora assente.

In seguito in data 17/01/2017, con ordinanza della Dott.ssa A. Lucca, le operazioni peritali venivano sospese per 24 mesi, riprese le operazioni peritali, il sottoscritto in diverse occasioni ed alle diverse ore, il sottoscritto tentava l'accesso all'immobile, senza successo, poiché i locatari non erano piu presenti nei locali, pertanto dopo una richiesta di proroga veniva disposto l'accesso tramite la SOVEMO, che permetteva l'accesso al sottoscritto in data 12/03/2019.

In tale occasione veniva riscontrato il rilievo dell'appartamento precedentemente eseguito e veniva completato l'accesso alle stanze mancanti, rilevate e poi restituite.

In seguito sono state esperiti altri due sopralluoghi per :

Rilievo della tavernetta pertinenza dell'int 2 e parzialmente del terrazzo/giardino; della cantina

Rilievo della restante parte di giardino/terrazzo e dei box sottostanti.

Un ultimo accesso presso il Comune di Busalla per la verifica e l'acquisizione della documentazione urbanistico edilizia, è avvenuto il giorno 10 giugno 2019.

Sono state quindi esaminate le documentazioni contenute nel fascicolo di causa e visionati altresì i necessari documenti ottenuti presso:

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova;
- Archivio progetti del Comune di Busalla;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Busalla;

Si è anche proceduto alla stesura dei rilievi degli immobili, alla loro stima ed a tutti gli incombeni tecnici occorrenti.

#### **IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

**In Comune di Busalla (Ge):**

- A) appartamento in Via V. Veneto civ 141, int 2, piano primo;
- B) tavernetta, piano terra, pertinenza dell'appartamento in Via V- Veneto civ 141, int 2;
- C) cantina, piano ammezzato, in Via V. Veneto civ 141, piano terra;
- D) box doppio "C" sub 27 e "D" sub 28, piano interrato, in Via V. Veneto civ 141.

#### **1.) - DESCRIZIONE**

Considerato che il compendio immobiliare è costituito da più unità immobiliari, facenti parte dello stesso civico 141 di via V. Veneto:

- appartamento, con tavernetta e giardino/terrazzo pertinenziale;
- cantina
- box doppio, costituito dal box C sub 27 e dal box D, sub 28

si fornirà di seguito la descrizione di tutte le caratteristiche comuni ai beni, ai punti 1.a.); 1.b.); 1.c.) e 1.d.); 2.); 3.); 4.); 5.); 6.); 7.); e 8.), mentre, agli altri punti, si specificheranno per ogni immobile le sue caratteristiche peculiari.

**1.a.) - Ubicazione:** l'edificio è situato nel Comune di Busalla (Ge), Via V. Veneto civ 141.

**1.b.) - Destinazione Urbanistica:** : la zona è insediata in AMBITO DI COMPLETAMENTO DEI

VERSANTI, CO-VE, SETTORE 3 - innesto via M. di Voltaggio su Via V. Veneto, A DISCIPLINA PARTICOLARE.

Tale Ambito norma porzioni insediate del sistema collinare di corona ai centri urbani di Busalla e Sarissola in cui è dominante la funzione residenziale qualificata a carattere mono o bifamiliare e che presentano idoneità a limitati segmenti di completamento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dominanti.

Le Funzioni principali previste sono le seguenti: Residenza, Turistico Ricettivo, Commerciale, Rurale, Servizi.

DISCIPLINA SPECIALE - SETTORE n° 3 innesto via M. di Voltaggio su via V. Veneto

Superficie del settore me. 2.050. Il settore comprende l'area stradale e gli edifici latitanti via M. di Voltaggio all'incrocio con via Vittorio Veneto, in cui sono presenti evidenti condizioni di stenosi viaria che rendono particolarmente difficoltose, nelle ore di punta, le connessioni della circolazione auto veicolare tra i due tramiti.

OBIETTIVO DEL SETTORE: Avuto riguardo alla rigidità strutturale dell'attuale situazione dovuta alla ristrettezza della carreggiata stradale libera tra i fabbricati frontistanti la parte terminale di via M. di Voltaggio, ed alla verificata impraticabilità della realizzazione di un nuovo raccordo esterno all'attuale tracciato, obiettivo del settore è quello di creare le condizioni che facilitino un intervento volto alla demolizione parziale di uno dei due volumi latitanti la strada all'angolo con via V. Veneto con conseguente ampliamento della carreggiata utile sino ad almeno m. 5,50, e possibile canalizzazione degli innesti/uscite su via V. Veneto.

DISCIPLINA ATTRIBUITA AL SETTORE Gli interventi volti alla demolizione parziale o totale di uno degli edifici presenti nel settore, con conseguente attribuzione alla proprietà comunale di una superficie atta a consentire l'ampliamento del calibro della carreggiata di via M. di Voltaggio ad almeno m. 5,50 abilitano i

soggetti cedenti l'area destinata all'ampliamento stradale al conseguimento di un credito edificatorio avente entità in volume pari a 2,5 volte quello oggetto di demolizione. L'utilizzo del credito attribuito segue le condizioni disposte per l'ambito in cui viene impiegato. L'intervento previsto deve tenere conto della presenza all'interno del settore di condizioni di elevato rischio di esondazione (Ee della VBP) e di condizioni di rischio medio (Em) con conseguente applicazione delle disposizioni indicate rispettivamente agli artt. 11 e 3.3. delle Norme Geologiche del Piano.

**La normativa descritta fa parte della nuova adozione del PUC in itinere in questo momento e quindi soggetto ad approvazione regionale, da informazioni verbali presso il Comune è ancora possibile, a stretto giro, presentare osservazioni in merito alla paventata possibilità di demolizione , parziale o totale, con conseguente esproprio per la realizzazione dell'allargamento stradale in favore della viabilità pubblica.**

(all.1); la zona non è gravata da vincoli di cui alla Legge 490 del 29/10/'99.

**1.c.) - Caratteristiche della Zona:** ha caratteristiche residenziali di tipo residenziale, centrale e ben servita dai mezzi pubblici e servizi in generale, considerato il nucleo di Busalla; risulta nelle immediate vicinanze del casello autostradale, ha una viabilità agevole e non presenta particolari difficoltà di parcheggio, sia privato che pubblico. E' zona popolata con caratteristiche di modesto inquinamento atmosferico seppure centrale.

Le attività commerciali sono varie e di buon livello. Nell'intorno, il quartiere presenta un'ottima capacità commerciale, le attività hanno una massiccia concentrazione. E' presente nelle immediate vicinanze la stazione ferroviaria e un capolinea di autobus locali. Quindi la zona è appetibile per la residenza e per le attività commerciali.

**1.d.) - Descrizione Fabbricato**

**1.d.1.) - Descrizione dell'Edificio:** la struttura è portante, mista, a pilastri e travi in cls armato e solai misti



in laterizio, probabilmente tamponata con laterizi, insomma tipica dell'edilizia moderna anni settanta. L'edificio è costituito da un basamento con negozi e box, terrazzato, da cui poi si sviluppa il corpo abitativo, composto da volumi in aggetto e rientranze, poi coperto a terrazzo. Le facciate, presentano fronti con aggetti di poggiori e rientranze, marcapiani a rilievo, fino al cornicione non in aggetto. Sono facciate piuttosto articolate dal ritmo delle bucare e dei poggiori, oltre alle rientranze e gli aggetti del corpo abitativo fino alla copertura piana. L'insieme è un gradevole elemento architettonico.

Il numero complessivo dei piani è di 10, negozi, cantine e boxes, oltre otto piani destinati ad abitazione.

**1.d.2.) - Finiture delle scale e dell'androne:** Si accede all'immobile direttamente dal piano strada di Via V. Veneto tramite un cancello e attraverso una scala in intonaco graffiato, pavimentata con gradini e pianerottoli di pietra, si accede al successivo corridoio ed al portone interno. Altro accesso è possibile dalla adiacente via Martiri di Voltaggio da cui tramite un cancello e una scala si arriva al medesimo ingresso di Via V. Veneto. All'interno del corpo dello stabile è posizionato il portone di ingresso in alluminio e vetro; all'interno dell'androne si accede tramite alcuni scalini che immettono al vano scala.

Il vano scala, che serve le unità immobiliari è costituito da rampe in marmette di travertino, con alzate in ardesia, le pareti e i soffitti sono in intonaco pitturato, le ringhiere in metallo lavorato e verniciato con corrimano in legno. I pianerottoli sono pavimentati in pezzame di travertino, le pareti e i soffitti in intonaco pitturato.

Il tutto si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

**1.d.3.) - Finiture Esterne:** I prospetti sono molto articolati con rientranze e aggetti, marcapiani, poggiori e bucare, terminano lisci e senza cornicione in aggetto. Il tutto in intonaco alla genovese rifinito in arenino frattazzato pitturato; le facciate presentano le caratteristiche dell'architettura moderna anni settanta ma costituiscono un gradevole assetto architettonico ; i serramenti esterni sono tapparelle alla veneziana.

Il tutto si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

**1.e.) – Descrizione dell'Unità Immobiliare**

- **A) appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2, piano primo**

**1.e.1.) - Impianti:** impianto elettrico, impianto telefonico, tv, impianto idrico sanitario, riscaldamento autonomo e acqua calda tramite calderina a gas e impianto citifonico. Gli impianti sono a norma di legge.

**1.e.2.) - Finiture Interne:** i pavimenti sono in parquet di legno, compresa la scala di accesso alla tavernetta che ha gradini in legno della medesima essenza, solo i bagni sono pavimentati in marmo e rivestiti a parete con piastrelle di ceramica; i soffitti e le pareti sono in intonaco tinteggiato.

Il portoncino caposcala è blindato; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti sono in legno e vetro semplice, le finestre sono protette con tapparelle alla veneziana in legno.

I termosifoni sono in elementi di ghisa verniciata.

I sanitari e le rubinetterie sono di livello corrente.

La distribuzione dei locali è razionale e l'appartamento comunica tramite una scala con la tavernetta al piano sottostante; lo stato di manutenzione è sufficiente.

L'appartamento è molto luminoso e affaccia sul giardino di proprietà su tre lati.

**1.e.3.) - Consistenza:** l'appartamento al piano primo è costituito da un ingresso/soggiorno molto ampio, vano distributore, cucina, tinello, disimpegno, camera 1, camera 2, camera 3 e relativo spogliatoio, due bagni, un corridoio con scala di accesso alla tavernetta.

L'appartamento è perimetrato su tre lati da un ampio giardino/terrazzo di pertinenza esclusiva e di consistenza pari a mq. 300,00.

La superficie netta totale dell'appartamento netta è pari a mq. 122,00; la superficie lorda totale è di mq. 145,00, altezza netta pari a mt 2,85, che origina un volume lordo totale pari a mc. 457,00. (all. 2.a e 3.a).

**1.e.4.) – Confini:** l'immobile confina con:

**Nord:** tramite i muri perimetrali app int. 3 e vano scala condominiale;

**Ovest:** tramite i muri perimetrali distacco su giardino pertinenziale;

**Sud:** tramite i muri perimetrali distacco su giardino pertinenziale;

**Est:** tramite i muri perimetrali app int.4;

**Sopra:** appartamento int. 4;

**Sotto:** piano box.

- **B) tavernetta, piano terra, pertinenza dell'appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2;**

**1.e.1.B) - Impianti:** impianto elettrico, impianto telefonico, tv, impianto idrico sanitario, riscaldamento autonomo e acqua calda tramite calderina a gas collegata all'int 2 e impianto citifonico e ascensore. Gli impianti sono a norma di legge.

**1.e.2.B) - Finiture Interne:** i pavimenti sono in parquet di legno, compresa la scala di accesso all'appartamento int 2, che ha gradini in legno della medesima essenza, solo i bagni sono pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle di ceramica; i soffitti e le pareti sono in intonaco tinteggiato.

Il portoncino caposcala è in alluminio anodizzato e permette l'accesso dal terrazzo di pertinenza; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti sono in legno e vetrocamera, le finestre sono protette da tapparelle alla veneziana in pvc, mentre le bucatore verso il terrazzo non hanno serramenti esterni.

I termosifoni sono in elementi di ghisa verniciata.

I sanitari e le rubinetterie sono di livello corrente.

La distribuzione dei locali é razionale e la tavernetta (definibile appartamento) comunica tramite una scala con l'appartamento int 2 al piano soprastante; lo stato di manutenzione è sufficiente.

L'appartamento è luminoso e affaccia su due lati: il giardino/terrazzo di proprietà e sul vano scala.



**1.e.3.B) - Consistenza:** la tavernetta al piano terra, a parte la ridotta altezza che ne inibisce l'abitabilità, costituisce un piccolo appartamento ed è consistente in un ingresso/soggiorno con zona cottura, corridoio distributore di accesso ad un bagno ed una grande stanza, oltre che alla scala di accesso al soprastante int 2.

La superficie netta totale della tavernetta/appartamento netta è pari a mq. 54,00; la superficie lorda totale è di mq. 70,00, altezza netta pari a mt 2,00, che origina un volume lordo totale pari a mc. 160,00.

La minima altezza (mt.2,00) rende non abitabile la tavernetta che presenta però tutte le caratteristiche di un appartamento abitabile ed era, al tempo del primo sopralluogo, separata dall'appartamento int 2 tramite una parete in cartongesso in fondo alla scala di comunicazione; ad oggi la parete è stata rimossa consentendo la comunicazione diretta tra le due unità immobiliari.

La tavernetta dispone anche di un accesso indipendente dal vano scala e successivamente dall'ampio terrazzo pertinenziale in comune con l'appartamento int 2.(all. 2.b e 3.a).

**1.e.4.B) - Confini:** l'immobile confina con:

**Nord:** tramite i muri perimetrali vano scala condominiale;

**Ovest:** locali cantine;

**Sud:** tramite i muri perimetrali distacco su giardino pertinenziale;

**Est:** tramite i muri perimetrali vano scala condominiale;

**Sopra:** appartamento int. 4;

**Sotto:** piano box.

- **C) cantina, piano ammezzato, pertinenza appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2;**

**1.e.1.C) - Impianti:** impianto elettrico a norma di legge.

**1.e.2.C) - Finiture Interne:** il pavimento è in battuto di cemento, come il corridio di accesso dal vano scala; i soffitti e le pareti sono in intonaco tinteggiato.

La porta di ingresso è in metallo.

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

**1.e.3.C) - Consistenza:** la cantina al piano ammezzato, ha una superficie netta è pari a mq. 5,00; la superficie lorda totale è di mq. 6,00, altezza netta pari a mt 2,50, che origina un volume lordo totale pari a mc. 16,00.

La cantina ha accesso indipendente dal vano scala. (all. 2.c. e 3.c).

**1.e.4.C) – Confini:** l'immobile confina con:

**Nord:** cantina n°11;

**Ovest:** corridoio comune;

**Sud:** vano scala;

**Est:** appartamento int 1;

**Sopra:** appartamento int. 3;

**Sotto:** piano box;

- **D) box doppio C sub 27 e D sub 28, piano interrato.**

**1.e.1.D) - Impianti:** impianto elettrico ed impianto elettrico apertura saracinesca metallica. Gli impianti sono a norma di legge.

**1.e.2.D) - Finiture Interne:** i pavimenti sono in piastrelline di gres; i soffitti e le pareti sono in intonaco tinteggiato.

L'ingresso carrabile e pedonale avviene tramite una grande saracinesca metallica automatizzata in alluminio anodizzato.

L'accesso avviene tramite dedicato ingresso carrabile e pedonale dalla Via Martiri di Voltaggio; la distribuzione é razionale ed i due box costituiscono un unico locale; lo stato di manutenzione è appena

sufficiente.

**1.e.3.D) - Consistenza:** L'accesso avviene tramite dedicato ingresso carrabile e pedonale dalla Via Martiri di Voltaggio; la superficie netta totale dei boxes è pari a mq. 43,00; la superficie lorda totale è di mq. 47,00, altezza netta pari a mt 3,05, che origina un volume lordo totale pari a mc. 150,00. (all. 2.d e 3.d1 e 3.d2).

**1.e.4.D) – Confini:** l'immobile confina con:

**Nord:** box n°10;

**Ovest:** terrapieno;

**Sud:** terrapieno;

**Est:** spazio di manovra e accesso;

**Sopra:** appartamento civ 141;

**Sotto:** terreno.

Fare riferimento agli all. 2.d) e 3.d1 e 3.d2).

## **2.) - STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile e le sue pertinenze risultano libere da persone e cose.

## **3.) – PRESENZA DI VINCOLI**

L'appartamento non risulta soggetto ad alcun tipo di vincolo ma soggetto a possibile esproprio parziale.

Secondo quanto indicato dalle attuali norme di PUC che prevedono per l'ambito una possibile demolizione, presumibilmente parziale, di parte della volumetria su strada in adiacenza a via Martiri di Voltaggio, lato nord dell'intero fabbricato, ove la demolizione garantirebbe un allargamento della attuale carreggiata, con esproprio a favore del comune di Busalla. Tale ipotesi appare quanto meno azzardata e trascurabile ai fini della valutazione dell'appartamento che non sarebbe interessato dalla demolizione parziale ed il seguente esproprio utilizzabile quale allargamento.

Diversamente, qualora fosse possibile e realizzata la demolizione dell'intero stabile, il premio di ricostruzione garantirebbe 2,5 mq di nuova edificazione per ogni mq di esistente, quindi la demolizione sarebbe certamente premiante. E' bene specificare che la demolizione parziale potrebbe riguardare anche soltanto il fabbricato in fronte.

Concludendo la norma appare decisamente fumosa e difficilmente attuabile. E' comunque possibile ancora presentare a stretto giro le osservazioni al PUC che deve essere ancora trasmesso alla Regione Liguria per il definitivo iter autorizzativo. In via informale gli uffici tecnici comunali hanno manifestato intenzione di poter accogliere le osservazioni ancorchè fuori dal tempo massimo, purchè inviate in brevissimo tempo dalla data odierna. (fare riferimento alle norme del PUC).

#### **4.) - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO**

##### **4.a) - Iscrizioni:**

*Iscrizione in Genova Reg. Gen. 11942, Reg. Part. n°2964 del 26/04/2000*

- in data 10/04/2000, iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, rogito Notaio Gabriele GARBARINO di Acqui Terme (AL), a favore di Banca CARIGE S.p.A., contro (quota di 1/1) su immobili in Busalla:

- app. in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, int 2, fg 18, Part 619, sub 50, vani 10,0, cat A/2, p. T-1.

- app. in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, foglio 18, Part 620.

- app. in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, foglio 18, Part 621.

- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 28, cat C/6, cons 17 mq, p. 1PS.

*Iscrizione in Genova Reg. Gen. 25197, Reg. Part. n°3170 del 24/08/2012*

- in data 10/08/2012, iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, rogito Notaio Eugenio TORELLO

di Nizza Monferrato (AT), a favore di Banco POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, contro

1 (quota di 1/1) in regime di separazione dei beni immobili in Busalla:

- app. in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, int 2, fg 18, Part 619, sub 50, vani 10,0, cat A/2, p. T-1.
- cantina in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, foglio 18, Part 619, sub 52, cons 6 mq, p. T.
- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 27, cat C/6, cons 25 mq, p. ISS.
- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 28, cat C/6, cons 17 mq, p. IPS.

**4.b) – Trascrizioni:**

***Trascrizione in Genova Reg. Gen. 8864, Reg. Part. n°5735 del 28/03/2000***

- In data 10 marzo 2000 Atto di Compravendita a rogito Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme (AL), a favore di

3 (quota di 1/1) in regime di separazione dei beni, contro

(quota di 3/4) in regime di separazione dei beni, (quota di 1/4) in regime di

separazione dei beni, sui seguenti immobili:

- app. in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, int 2, fg 18, Part 619, sub 50, vani 10,0, cat A/2, p. T-1.
- appartamento in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, foglio 18, Part 620.
- appartamento in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, foglio 18, Part 621.
- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 28, cat C/6, cons 17 mq, p. IPS.

***Trascrizione in Genova Reg. Gen. 9079, Reg. Part. n°6561 del 13/03/2002***

- In data 11 marzo 2002 Atto di Compravendita a rogito Notaio Francesco BONINI di Ronco Scrivia (GE), a favore di

quattro (quota di 3/3) in regime di separazione dei beni, contro

(quota di 1/3), A (quota di 1/3) in regime di separazione dei beni,

A (quota di 1/3) in regime di separazione dei beni, sui seguenti immobili:



- cantina in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, foglio 18, Part 619, sub 52, cons 6 mq, piano T.

*Trascrizione in Genova Reg. Gen. 17827, Reg. Part. n°12646 del 21/05/2002*

- In data 17 maggio 2002 Atto di Compravendita a rogito Notaio Francesco BONINI di Ronco Scrivia (GE),  
a favore di N. \_\_\_\_\_ JE (quota di 2/2) in regime di separazione dei beni, contro F. \_\_\_\_\_  
(quota di 1/2 Nuda Proprietà), \_\_\_\_\_ DO (quota di 1/2 Nuda Proprietà), Ma \_\_\_\_\_  
(quota di 2/2 Diritto di Usufrutto), sui seguenti immobili:

- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 27, cat C/6, cons 25 mq, p. 1 SS.

*Trascrizione in Genova Reg. Gen. 25196, Reg. Part. n°20018 del 24/08/2012*

- In data 10 agosto 2012 Atto di Compravendita a rogito Notaio Eugenio TORELLO di Nizza Monferrato (AT), a favore di <sup>4</sup> R (quota di 1/1) in regime di separazione dei beni, contro quota di 1/1) in regime di separazione dei beni sui seguenti immobili:

- app. in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, int 2, fg 18, Part 619, sub 50, vani 10,0, cat A/2, p. T-1.
- cantina in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, foglio 18, Part 619, sub 52, cons 6 mq, p. T.
- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 27, cat C/6, cons 25 mq, p. 1SS.
- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 28, cat C/6, cons 17 mq, p. 1PS.

*Trascrizione in Genova Reg. Gen. 32856, Reg. Part. n°24206 del 22/12/2015*

- In data 14 dicembre 2015 Atto Giudiziario, Verbale di Pignoramento Immobili, degli Ufficiali Giudiziari di  
Genova a favore di CONDOMINIO Via VITTORIO VENETO 141 - BUSALLA, contro  
R (quota di 1/1) in regime di separazione dei beni

## 5.) – PROPRIETA' E PROVENIENZA

Gli immobili sono oggi in capo alla sig.ra \_\_\_\_\_ (quota di 1/1) in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita in data 10 agosto 2012, a rogito Notaio Eugenio TORELLO di Nizza

Monferrato (AT), acquistato dal Sig \_\_\_\_\_ (quota di 1/1).

Gli immobili risultano:

- app. in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, int 2, fg 18, Part 619, sub 50, vani 10,0, cat A/2, p. T-1.
- cantina in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, foglio 18, Part 619, sub 52, cons 6 mq, p. T.
- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 27, cat C/6, cons 25 mq, p. 1SS.
- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 28, cat C/6, cons 17 mq, p. 1PS.

#### **6.) – REGIME PATRIMONIALE**

L'esecutata, sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Busalla (Ge) il 10/09/1969 risulta aver contratto matrimonio con il sig. \_\_\_\_\_, nato a Chiavari (Ge) il 05/08/1957 a Busalla in data 02 maggio 1993, con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni (all.6).

#### **7.) – SPESE DETRAIBILI E PENDENZE CONDOMINIALI**

La situazione aggiornata relativa all'appartamento in Busalla (Ge) Via V. Veneto civ 141, int 2 di proprietà dell' esecutata \_\_\_\_\_, risulta la seguente:

restano da pagare :

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| il saldo esercizio 2017/2018 per              | € 22.922,88 |
| il preventivo esercizio 2018/2019 per         | € 5.957,99  |
| Lavori straordinari per                       | € 19.765,50 |
| Lavori straordinari terrazzo condominiale per | € 764,05    |

**Pertanto alla data odierna sull'immobile gravano pendenze condominiali pari ad €49.410,42 relative agli esercizi ed ai lavori straordinari citati.**

Fare riferimento all'all. 7).

#### **8.) - DATA DI COSTRUZIONE E LICENZE EDILIZIE**

In seguito agli accessi ed alle visure esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Busalla risultano agli atti seguenti progetti.

La costruzione dell'edificio iniziata il 1 luglio 1966 e terminata il 18 aprile 1968, in seguito anche ad una variante regolarmente accettata e autorizzata, pertanto in data 19 aprile 1968 è stata richiesta l'Abitabilità dell'intero immobile, rilasciata in data 29 gennaio 1969 dal Comune di Busalla.

Pertanto l'intero immobile è stato oggetto di Abitabilità.

Il solo appartamento int 2 (oggetto dell'esecuzione) è stato in seguito oggetto di Lavori di ristrutturazione, fusione e modifiche secondo quanto previsto dalla licenza n°32/90, prot 2600, i cui lavori sono terminati in data 19 agosto 1991.

Quindi i boxes e la cantina, in merito alle documentazioni agli atti, faranno riferimento alla pratica di abitabilità citata, rilasciata in data 29 gennaio 1969. (all.8)

#### **9.) - REGOLARITA' EDILIZIA**

##### **- A) appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2, piano primo;**

L'immobile al piano primo risulta conforme per destinazione e consistenza al progetto 32/90 prot.2600, mentre risulta irregolare per la sola, parziale distribuzione interna, con diversa distribuzione delle tramezze della camera 3, dello spogliatoio e del disimpegno, confrontare all. 2.a. con all. 3.a e 8.a.

Uguualmente, rispetto alla planimetria catastale emergono le medesime difformità relative alla diversa distribuzione delle tramezze, mentre l'immobile risulta conforme per destinazione e consistenza.

##### **- B) tavernetta, piano terra, pertinenza dell'appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2;**

La pertinenza dell'appartamento int 2 al piano terra risulta conforme per destinazione e consistenza al progetto 32/90 prot.2600, mentre risulta irregolare per la sola, parziale distribuzione interna, con diversa

ubicazione delle tramezze in modo da avere il bagno in aderenza alla "zona giorno" e la camera spostata verso ovest, con diversa apertura delle porte di ingresso. In sostanza anche la pertinenza dell'int 2 presenta difformità rispetto al progetto comunale per opere interne, mentre risulta conforme per destinazione e consistenza.

Rispetto alla planimetria catastale non emergono difformità relative alla diversa distribuzione delle tramezze, alla destinazione e alla consistenza, pertanto la pertinenza dell'int 2 risulta conforme alla planimetria catastale. Confrontare all. 2.b. con all. 3.a e 8.a.

- **C) cantina, piano terra;**

Dalla documentazione agli atti la cantina pare essere conforme per destinazione e consistenza sia alla documentazione comunale che a quella catastale.

Quindi l'immobile è da considerarsi **conforme alla documentazione comunale ed alla documentazione catastale**. Confrontare all. 2.c. con all. 3.c.

- **D) box doppio, sub 27 C e sub 28 D, piano interrato, in Via Vittorio Veneto civ 141.**

Il box, costituito dal box C (sub 27) e dal box D (sub 28), risulta un unico immobile e quindi nella sua interezza, sia per consistenza che per distribuzione interna e per l'accesso, è non conforme alla documentazione depositata presso il comune di Busalla.

Parimenti e per le stesse ragioni rispetto alla planimetria catastale emergono difformità, pertanto il box risulta non conforme alla planimetria catastale. Confrontare all. 2.d. con all. 3.d1, 3.d2 e 8.d.

**SANATORIA DELLE OPERE DIFFORMI**

- **A) appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2, piano primo;**

- **B) tavernetta, piano terra, pertinenza dell'appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2;**

Le opere in difformità sono relative alle sole opere interne e pertanto sanabili facilmente tramite un progetto

di sanatoria per opere interne ai sensi dell'art.22 della L.R. Regione Liguria, n°16/08.

Analogamente sarà necessario provvedere alla variazione catastale in conformità al progetto di sanatoria.

I costi sono ipotizzabili in:

- €. 172,15 per sanzioni comunali
- €. 200 per diritti di sgreteria
- €. 1500 oltre oneri fiscali per la pratica comunale
- €. 800 oltre oneri fiscali per la pratica di variazione catastale

Pertanto l'onere complessivo della sanatoria dovrebbe indicativamente ammontare ad €. 2.672,15.

- **D) box doppio, sub 27 C e sub 28 D, piano interrato, in Via Vittorio Veneto civ 141.**

Le opere in difformità sono relative alle sole opere interne e pertanto sanabili facilmente tramite un progetto di sanatoria per opere interne ai sensi dell'art.22 della L.R. Regione Liguria, n°16/08.

Analogamente sarà necessario provvedere alla variazione catastale in conformità al progetto di sanatoria.

I costi sono ipotizzabili in:

- €. 172,15 per sanzioni comunali
- €. 200 per diritti di sgreteria
- €. 1500 oltre oneri fiscali per la pratica comunale
- €. 800 oltre oneri fiscali per la pratica di variazione catastale

Pertanto l'onere complessivo della sanatoria dovrebbe indicativamente ammontare ad €. 2.672,15.

NB: per la sanatoria del box si consiglia di mantenere la doppia consistenza poiché la divisione in due singoli box comporterebbe la realizzazione di due unità immobiliari molto piccole e con accessi difficilmente utilizzabili e realizzabili.

#### **10.) - DATI CATASTALI**

- **A) appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2, piano primo;**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busalla: Fg 18; Mapp n°619; Sub. 50; Via Vittorio Veneto civ n° 141, piano T , 1° int 2; cat. A/2; cl 2; cons vani 10,0; Ren. €. 1.301,47 (all.4).

- **B) tavernetta, piano terra, pertinenza dell'appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2;**

L'immobile, considerato pertinenza diretta dell'appartamento conserva gli stessi dati catastali dell'int 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busalla: Fg 18; Mapp n°619; Sub. 50; Via Vittorio Veneto civ n° 141, piano T , 1° int 2; cat. A/2; cl 2; cons vani 10,0; Ren. €. 1.301,47 (all.4).

- C) cantina, piano terra;

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busalla: Fg 18; Mapp n°619; Sub. 52; Via Vittorio Veneto civ n° 141, piano T ; cat. C/2; cons mq 5. (all.4).

- D) box doppio, piano interrato, sub 27 e 28.

**Sub 27** : L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busalla: Fg 18; Mapp n°619; Sub. 27;

Via Vittorio Veneto civ n° 141, piano S1 ; cat. C/6; cons mq 25. (all.4).

**Sub 28 :** L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busalla; Fg 18; Mapp n°619; Sub. 28;

Via Vittorio Veneto civ n° 141, piano S1 ; cat. C/6; cons mq 17. (all.4).

## 11.) - STIMA IMMOBILI

- A) appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2, piano primo**

Il valore dell'immobile sarà determinato dalle stime, scelte con differenti criteri e precisamente:

a) *In Funzione della Superficie*: con riferimento alla superficie lorda, scelto un prezzo unitario per mq., secondo i valori OMI e le caratteristiche dell'immobile, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

b) *In Funzione dei Vani di Pertinenza*: tenuto conto delle consistenze catastali e reali dell'immobile, si



Media delle tre Stime

€ 145.000,00 + € 150.000,00 + € 155.000,00 = € 450.000,00

€ 450.000,00 / 3 = € 150.000,00

**€ 150.000,00**

Quindi il valore dell'immobile ad uso abitazione in Busalla, Via V. Veneto civ. n° 141, int 2, piano primo, comprensivo dell'ampio giardino/terrazzo di pertinenza, risulta € 150.000,00 (centocinquantamila euro).

**- B) tavernetta, piano terra, pertinenza dell'appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2**

Il valore dell'immobile sarà determinato dalla stime in funzione della superficie, con riferimento ai valori OMI ed in considerazione del fatto che l'immobile è una pertinenza dell'appartamento int 2, pertanto il valore della tavernetta concorrerà al valore dell'appartamento e sarà sommato a questo:

- a) *In Funzione della Superficie*: con riferimento alla superficie lorda, scelto un prezzo unitario per mq., secondo i valori OMI e le caratteristiche dell'immobile, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Nel caso specifico stabilito che l'immobile ha le caratteristiche dell'abitazione, ma non ne ha le caratteristiche dell'abitabilità, il valore sarà così determinato: Valore OMI minimo per abitazioni (800€/mq) considerato quale pertinenza e quindi pari al 25%, quindi il valore a mq lordo sarà pari ad € 200.

- a) *Stima in Funzione della Superficie*

- Sup. Lorda = mq. 70,00                      €/mq. = 200,00

- mq. 70,00 \* € 200,00 =                                              € 14.000,00

- Quindi il valore della tavernetta pertinenziale dell'abitazione in Busalla, Via V. Veneto civ. n° 141, int 2, risulta € 14.000,00 (quattordicimila euro).

Tale valore concorrerà al valore complessivo dell'abitazione che risulta quindi:

**A) + B) appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2, piano primo e pertinenza al piano terra**



€ . 150.000,00 + € . 14.000,00 =

€ . 164.000,00

**Quindi il valore complessivo dell'immobile ad uso abitazione in Busalla, Via V. Veneto civ. n°141, int 2, piano primo, comprensivo dell'ampio giardino/terrazzo e della tavernetta di pertinenza, al piano terra risulta € . 164.000,00 (centosessantaquattromilaeuro).**

**C) cantina, piano ammezzato, pertinenza appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2**

La cantina n°10 sarà valutata come bene non pertinenziale, perché così risulta dalla documentazione agli atti e sarà valutata a corpo per un valore di € . 5.000,00

**C) Il valore della cantina n°10 in Busalla, Via V. Veneto civ. n°141, piano terra, risulta pari ad € . 5.000,00 (cinquemilaeuro).**

**D) box doppio, sub 27 e sub 28, piano interrato, in Via Vittorio Veneto civ 141.**

Il valore dell'immobile sarà determinato dalla stime in funzione della superficie, con riferimento ai valori OMI ed in considerazione del fatto che l'immobile è costituito da un locale unico , ma originato dall'accorpamento di due unità, in particolare il sub 27 ed il sub 28, pertanto si fornirà il valore di ogni singola unità e si sommeranno poi:

- a) *In Funzione della Superficie:* con riferimento alla superficie lorda, scelto un prezzo unitario per mq., secondo i valori OMI e le caratteristiche dell'immobile, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori. Nel caso specifico il valore a mq lordo sarà pari al valore minimo di € . 1.150/mq.
- a) *Stima in Funzione della Superficie Box C sub 27, pari a mq 28,00*
- Sup. Lorda = mq. 28,00                      €/mq. = 1.150,00
- mq. 28,00 \* € . 1.150,00 = € . 32.200,00 arr                                              € . 32.000,00
- Quindi il valore del Box C, sub 27, civ. n°141, risulta € . 32.000,00 (trentaduemilaeuro)

- a) Stima in Funzione della Superficie Box D sub 28, pari a mq 19,00
- Sup. Lorda = mq. 19,00                      €/mq. = 1.150,00
- mq. 19,00 \* € 1.150,00 = € 21.850,00 arr                                      € 22.000,00
- Quindi il valore del Box D, sub 28 civ. n° 141, risulta € 22.000,00 (ventidue milaeuro)

**Quindi il valore complessivo dell'immobile ad uso box, composto dal box sub 27 C e dal box sub 28, D, risulta € 54.000,00 (cinquantaquattromilaeuro).**

**RIEPILOGO VALUTAZIONI:**

**A) + B) appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2, piano primo**

€ 150.000,00 + € 14.000,00 =                                      € 164.000,00

**C) cantina n° 10 in Busalla, Via V. Veneto civ. n° 141, piano terra                                      € 5.000,00**

**D) immobile ad uso box, composto dal box sub 27 C e dal box sub 28, D**

Sub 27 € 32.000,00 + Sub 28 € 22.000,00 =                                      € 54.000,00

**12.) - QUOTE OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

L'esecuzione immobiliare in capo alla Sig.ra                                      (quota di 1/1) in regime di separazione

dei beni, ricade sull'intera piena proprietà dei seguenti immobili:

- app. in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, int 2, fg 18, Part 619, sub 50, vani 10,0, cat A/2, p. T-1.
- cantina in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, foglio 18, Part 619, sub 52, cons 6 mq, p. T.
- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 27, cat C/6, cons 25 mq, p. 1SS.
- autorimessa in Busalla (Ge), via V. Veneto civ 141, fg 18, Part 619, sub 28, cat C/6, cons 17 mq, p. 1PS.

**12.1.) - DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE**

**A) + B) appartamento in Via Vittorio Veneto civ 141, int 2, piano primo e terra**

L'appartamento non è di per se divisibile, mentre può esserlo la tavernetta che può essere separata

dall'appartamento con una semplice parete all'attacco della scala di comunicazione, creando un volume non abitabile al piano inferiore (terra) con accesso dal terrazzo/giardino di pertinenza.

C) cantina n°10 in Busalla, Via V. Veneto civ. n°141, piano terra Il bene è indivisibile.

D) immobile ad uso box, composto dal box sub 27 C e dal box sub 28, D

Il bene risulta catastalmente diviso, ma fisicamente sarebbe inopportuno e difficilmente realizzabile la divisione in sub 27 e sub 28, poiché si originerebbero due box di difficilissimo accesso per le ridotte dimensioni dell'ingresso e altrettanto difficile utilizzo per le ridotte dimensioni dei locali, molto irregolari e ingombrati da pilastri, pertanto a mio giudizio il bene risulta non divisibile.

\*\*\*\*\*

Restando a completa disposizione per quant'altro possa occorrere, il sottoscritto rassegna la presente relazione con ossequio.

Genova, 11 giugno 2019

Arch. Enrico Fossa

#### ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) STRALCIO PUC
- 2) PLANIMETRIE STATO ATTUALE
  - 2.a – Appartamento int 2
  - 2.b – Tavernetta pertinenziale appartamento int 2
  - 2.c – Cantina n°10
  - 2.d – Box doppio “C” sub 27 e “D” sub 28
  - 2.e – Planimetria generale con Giardino/Terrazzo
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE

**Enrico Fossa**  
*architetto*  
**Consulente Tecnico del Tribunale**

via dei Giustiniani 21/2 - 16123 Genova  
Tel – Fax 0102468620 - 0102513422

Cod. Fisc. ISS NRC 59A17 D969C  
Partita Iva 03062260108

E mail enrico.fossa@awn.it

3.a - Appartamento int 2 e Tavernetta pertinenziale appartamento int 2

3.c - Cantina n°10

3.d - Box doppio "C" sub 27 (d.1) e "D" sub 28 (d.2)

- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6) REGIME PATRIMONIALE
- 7) SPESE CONDOMINIALI
- 8) PROGETTI IN COMUNE DI BUSALLA
- 9) ABITABILITA'
- 10) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Arch. Enrico Fossa