

R.G.E. 398/2015 - UDIENZA

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. DAVINI Franco

Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE
STIMA IMMOBILIARE PER VENDITA ALL'ASTA**

LOTTO UNICO
LOCALE DI DEPOSITO COMMERCIALE
VIA BORZOLI CIVICO 126 I ROSSO - PIANO TERRA
NEL CONDOMINIO NUOVO CENTRO DEL PONENTE
VIA BORZOLI CIVICO 39 CANCELLO
16153 GENOVA GE

Municipio VI - Medio Ponente

ex Circoscrizione 4 - Sestri

Unità urbanistica 12 - Borzoli Ovest

PIGNORATA QUOTA 50%

PIENA PROPRIETÀ - COMUNIONE DEI BENI

Esperto del Giudice Geom. LESINA MARCO
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova
Studio in Campetto 4/7B - 16123 Genova GE
Telefono e Fax 010 2511700
E-Mail Certificata marco.lesina@geopec.it



PARTE 1^A - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI.....	1
1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	1
1.1 Ubicazione e descrizioni generali.....	1
1.2 Composizione e superfici.....	1
1.3 Confini dell'immobile.....	1
1.4 Dati catastali dell'immobile.....	1
1.5 Componenti edilizi e strutturali.....	2
2.0 STATO DI POSSESSO.....	2
3.0 CONFORMITÀ CATASTALE.....	2
3.1 Conformità grafica della planimetria catastale.....	2
3.2 Conformità dei dati catastali.....	2
4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	2
4.1 Documenti per l'ex stabilimento di ceramica.....	2
4.2 Documenti per il Condominio.....	3
4.3 Documenti per il fabbricato D.....	3
4.4 Documenti per l'immobile pignorato.....	3
4.5 Descrizione delle difformità edilizie.....	3
4.6 Soluzione delle difformità edilizie.....	3
5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.....	4
5.1 Conformità degli impianti - note generali.....	4
5.2 Conformità degli impianti - note specifiche.....	4
6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA.....	4
6.1 Attestato di prestazione energetica - note generali.....	4
6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica.....	4
7.0 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	4
7.1 Piano Urbanistico Comunale 2000.....	4
7.2 Piano Urbanistico Comunale 2015.....	5
PARTE 2^A - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE.....	6
1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	6
2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (A CARICO DELL'ACQUIRENTE).....	6
2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli.....	6
2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura.....	6
2.3 Convenzione matrimoniale.....	7
2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura.....	7
3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	7
3.1 Iscrizione del 09/07/2005 n° 7737 (ipoteca esattoriale).....	7
3.2 Iscrizione del 20/01/2015 n° 168 (ruolo esattoriale).....	8
3.3 Trascrizione del 12/06/2015 n° 11078 (atto giudiziario).....	8
4.0 ALTRI TIPI DI ONERI.....	8
4.1 Oneri per regolarizzazione catastale.....	8
4.2 Oneri per regolarizzazione edilizia.....	8
4.3 Oneri condominiali.....	8
4.3.1 Dati contabili ed altre notizie.....	8
4.3.2 Relazione e perizia rispondenza impianto antincendio.....	10
4.3.3 Regolamento di Condominio.....	10
4.3.4 Diritti e doveri dell'acquirente.....	10
4.4 Oneri per il risparmio energetico.....	10
4.5 Oneri per creditore intervenuto.....	10
5.0 ATTO DI PROVENIENZA.....	10
PARTE 3^A - STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	12
1.1 Calcolo del valore di mercato.....	12
1.2 Quotazioni immobiliari OMI.....	12
1.3 Criterio e procedimento di stima.....	12
1.4 Fonti principali per il valore di mercato.....	13
1.5 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici.....	13
1.6 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione.....	13
SCHEDE DEGLI IMMOBILI.....	1
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	1
ATTESTAZIONE ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 173-BIS.....	1
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ.....	1



PARTE 1ª - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Ubicazione e descrizioni generali

Il locale di deposito commerciale è sito in Genova, Municipio VI - Medio Ponente, ex Circostrizione 4 - Sestri, Unità Urbanistica 12 - Borzoli Ovest, accesso da Via Borzoli civico 126 I rosso, piano terra (fabbricato D).

Pignorata quota 50% piena proprietà (regime comunione dei beni).

Il Condominio *Nuovo Centro del Ponente* è un complesso con nove edifici, distinti con le lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I, piazzali e distacchi circostanti, con accesso pedonale e carrabile per tutti gli edifici da Via Borzoli civico 39 cancello, attraverso un ponte sul Rio Ruscarolo, inoltre accesso pedonale da Via Borzoli civv. 37 e 41 cancelli (edifici B-C), attraverso passerelle sul Rio.

Il complesso sorge su un'area di circa 24.978 m², già proprietà unica di fallita società per la produzione di ceramica, la più grande d'Europa.

I piazzali identificati da P1 a P22, di proprietà privata o condominiale, non sono edificabili e sono soggetti ad obblighi di destinazione d'uso: alcuni solo parcheggio per automezzi, altri possono essere utilizzati come parcheggio e/o deposito all'aperto di merci, materiali od altro.

Il locale C6, di proprietà condominiale, posto a fianco della cabina di proprietà ENEL, è destinato permanentemente alla collocazione degli apparecchi di erogazione e misurazione dell'energia elettrica (un estratto da Regolamento condominiale contrattuale, a cui si rimanda per approfondimenti).

L'estratto di mappa (Sezione C, Foglio n° 65 del Catasto Terreni) riporta la posizione del complesso immobiliare (particelle 291 e 492), in particolare il fabbricato D, su due piani, è parte della particella 492.

L'area circostante ha destinazione industriale ed artigianale.

Il rio Ruscarolo scorre davanti l'ingresso al Condominio.



1.2 Composizione e superfici

Composizione un solo locale

Superfici di riferimento netta/calpestabile = 46,00 m² (lorda 49,00 m²)

1.3 Confini dell'immobile

Nord: unità immobiliare civico 126 L rosso (edificio D)

Est: strada di accesso condominiale

Sud: unità immobiliare civico 126 H rosso (edificio D)

Ovest: unità immobiliare civico 128 S rosso (edificio I)

1.4 Dati catastali dell'immobile

CATASTO FABBRICATI (visura n° T205395 - data 22/09/2015)

Comune di GENOVA (Codice D969S) - Sezione di PEGLI VOLTRI

INTESTATI (dal 12/02/1986)



proprietà per 1/2 regime comunione dei beni

proprietà per 1/2 regime comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA

VOLTURA D'UFFICIO del 12/02/1986 - voltura n° 18770.1/2009

in atti dal 15/07/2009 - protocollo n° GE0255264 - repertorio n° 29551

rogante Voiello di Genova - registrato al n° 76122 del 27/02/1986 - vendita



DATI IDENTIFICATIVI (dal 03/12/1985)

Sezione Urbana BOR - Foglio 65 - Particella 291 - Subalterno 36

DATI DERIVANTI DA**FRAZIONAMENTO E FUSIONE** del 03/12/1985 n° 19032.1/1985

in atti dal 20/04/1993 - comprende ed evade la 12170 - 19034 - 19036/85

DATI DI CLASSAMENTO (dal 01/01/1992)

Zona Censuaria 2

Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 49 m² - Rendita € 179,68**DATI DERIVANTI DA****VARIAZIONE** del quadro tariffario del 01/01/1992**INDIRIZZO** (dal 03/12/1985) - Via Borzoli n° 39 - piano: T - lotto: D4**1.5 Componenti edilizi e strutturali**

Componenti edilizi e costruttivi dell'immobile pignorato	
Altezza interna	h = 4,30 m (sotto il soppalco h = 2,40 m)
Pavimento interno	battuto di cemento
Pareti interne e soffitti	intonaco con tinta lavabile
Infissi esterni	serranda metallica con avvolgimento elettrico
Soppalco	struttura portante di metallo

Impianti tecnologici	
Impianti presenti	solo impianto elettrico a vista contatore elettronico in separato locale tecnico condominiale con accesso dal civico 132 E rosso - fabbricato C

Caratteristiche strutturali del fabbricato	
Strutture portanti	cemento armato (tramezze divisorie con blocchetti di calcestruzzo)
Copertura	piana parte centrale - testate a falde con capriate in c.a. e ferro
Facciate	intonacate e tinteggiate

2.0 STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è libero, al sopralluogo dell'Esperto in data 01/10/2015 erano presenti la precedente ed il proprio avvocato, che hanno consentito l'accesso.

3.0 CONFORMITÀ CATASTALE**3.1 Conformità grafica della planimetria catastale**

La planimetria allegata alla denuncia di variazione del 03/12/1985, causale *frazionamento e fusione*, è conforme allo stato dei luoghi.

3.2 Conformità dei dati catastali

I dati degli intestati corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.
I dati identificativi corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.
I dati di classamento non sono stati oggetto di variazione, tranne la rendita catastale (variazione del quadro tariffario del 01/01/1992).

4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA**4.1 Documenti per l'ex stabilimento di ceramica**

Progetti di costruzione (anni '30)

Autorizzazioni di abitabilità (anni '30 e '40)



4.2 Documenti per il Condominio

Condono - pratica n° 30427/1985

(pratica non definita - richiesti documenti integrativi)

(passerella su rio Ruscarolo per accesso al complesso immobiliare)

Altre pratiche (manutenzione straordinaria ed impianto ascensore)

4.3 Documenti per il fabbricato D

Progetto n° 569/84 (lavori di ristrutturazione con ampliamento)

(frazionamento di unica proprietà in singole unità)

Approvazione della Commissione Edilizia in data 13/03/1985

Concessione edilizia n° 136 del 29/04/1985

Prima Variante in corso d'opera n° 446 del 13/12/1986

Nulla Osta Ufficio Prevenzione Incendi nota n° 5540 del 02/01/1986

Progetto n° 275/88 (lavori di ristrutturazione con ampliamento)

Seconda Variante in corso d'opera

Approvazione della Commissione Edilizia in data 30/11/1988

Concessione edilizia n° 242 del 04/09/1989

Relazione tecnico descrittiva allegata alla richiesta di nulla osta

da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

n° di protocollo 5540 in data 21/06/1985

4.4 Documenti per l'immobile pignorato

Nella banca dati non risultano specifici documenti successivi al 1989.

4.5 Descrizione delle difformità edilizie

La seconda variante in corso d'opera per l'immobile pignorato prevedeva un locale w.c. con antibagno, poi non realizzati, mentre durante sopralluogo in data 01/10/2015 è stata accertata la presenza di un soppalco ad angolo.

Il soppalco ha una struttura di metallo, altezza sotto pavimento circa 2,40 m, mentre sopra altezza circa 1,85 m, la superficie è di circa 10,60 m²

La concessione edilizia n° 242 del 04/09/1989 è stata rilasciata a condizione:

1) - fare in modo che i soppalchi non abbiano superficie superiore ad 1/3 della superficie di base del locale e che l'altezza sottostante il soppalco non sia inferiore a m. 2,70;

2) - provvedere affinché ogni unità aziendale sia dotata di servizio igienici a norma dell'art. 115 del R.E.

4.6 Soluzione delle difformità edilizie

Presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia comunicazione per opere interne realizzate dopo il 17/03/1985 e prima del 01/01/2005, ai sensi art. 22 Legge Regione Liguria n° 6 del 06/06/2008, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, preceduta dal versamento della somma di € 172,15 e corredata dalla seguente documentazione:

a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;

b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;

c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;

d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.



5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

5.1 Conformità degli impianti - note generali

Gli impianti elettrici realizzati alla data di entrata in vigore della Legge n° 46 del 05/03/1990 (13/03/1990) si considerano *adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA* (art. 6, comma 3, D.M. n° 37 del 22/01/2008).

Per gli impianti realizzati dalla data di entrata in vigore del D.M. n° 37 del 22/01/2008 (27/03/2008) l'impresa installatrice degli impianti di cui all'art. 3, è tenuta a rilasciare al committente, al termine dei lavori, la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme prescritte.

5.2 Conformità degli impianti - note specifiche

Impianto elettrico realizzato prima del 13/03/1990, contatore elettronico in separato locale tecnico con accesso dal civico 132 E rosso (fabbricato C).

6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA

6.1 Attestato di prestazione energetica - note generali

L'attestato si predispone e redige rispettando la disciplina regionale vigente:

Legge Regionale 29/05/2007 n° 22 (modifica L.R. 30/07/2012 n° 23)

Regolamento Regionale 13/11/2012 n° 6 (modifica R.R. 06/03/15 n° 1)

Il Decreto Legge del 23/12/2013 n° 145, convertito con modificazioni dalla Legge 21/02/2014 n° 9, ha sostituito il comma 3 (ed abrogato il comma 3-bis) dell'articolo 6 del D.Leg.vo 19/08/2005 n° 192, che così dispone:

Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. -omissis-

6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica

L'attestato di prestazione energetica è richiesto per tutte le categorie di edifici classificati in base alla destinazione d'uso, categorie elencate nell'articolo 3 del D.P.R. n° 412 del 26/08/1993.

La categoria catastale C/2 indica *magazzini e locali di deposito*, la specifica destinazione d'uso non prevede la permanenza di persone e non è soggetta al rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

7.0 DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1 Piano Urbanistico Comunale 2000

Piano Urbanistico Comunale vigente (P.U.C.) (Foglio 26) (Scala 1:5.000)

art. 64) Zona D: Produttivo

1. La zona D è formata da parti del territorio, edificate o libere, per insediamenti produttivi o assimilabili destinate ad essere mantenute, trasformate, completate o costruite.



art. 65) Sottozone DD, DT, DM, DU

1. La zona D è suddivisa nelle seguenti sottozone:

1.1 DD artigianale e industriale, caratterizzata dalla presenza di attività produttive in parte dismesse, compatibile con alcune funzioni urbane.

Ambito speciale di riqualificazione ambientale n° 21

Zona artigianale del rio Ruscarolo

Circostrizione: VI Medio Ponente (Sestri Ponente)

Obiettivi della riqualificazione:

Riordino complessivo dell'insediamento, comprendente la razionalizzazione della viabilità, l'adeguamento e la rettifica dell'alveo del rio Ruscarolo ed il superamento della situazione di commistione in atto.

Perimetro e settori:

L'area è suddivisa in quattro settori, delimitati in ragione (con riferimento alla planimetria) delle caratteristiche dei lotti e dall'andamento dell'alveo rettificato.

Funzione caratterizzante:

Industria e artigianato (limitatamente ai settori 1, 2 e 3).

Terziario avanzato (limitatamente al settore 4).

L'immobile pignorato si colloca nel settore I

Settori n. 1 e n. 2:

Demolizione e ricostruzione a parità di S.A. o nuova costruzione con L.U.I. massimo pari a 0,75 mq./mq.; la S.N.V. relativa alle attività di distribuzione al dettaglio non può essere superiore al 10% della S.A. disponibile.

7.2 Piano Urbanistico Comunale 2015

Progetto definitivo nuovo P.U.C. (Municipio VI - Medio Ponente)

(Assetto urbanistico) (Tavola 26) (Scala 1:5.000)

Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU

Parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi e commerciali connotati da elevata qualità progettuale ed ambientale, in generale compatibili con le altre funzioni urbane.

Ambito destinato ad essere mantenuto, trasformato, completato o costruito, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico e le dotazioni di servizi ed infrastrutture pubbliche.

L'immobile pignorato si colloca nel nodo infrastrutturale n° 7

La cartografia del Piano, Livelli 2 e 3, individua con apposita simbologia i principali nodi infrastrutturali di seguito elencati, nell'ambito dei quali sono previsti interventi per la rifunzionalizzazione o il potenziamento delle infrastrutture viarie che vi convergono. L'indicazione ha, pertanto, efficacia di direttiva e come tale suscettibile di modificazioni in sede di approvazione del progetto definitivo.

7. Borzoli: connessioni con Via Borzoli e con la variante di Scarpino della viabilità prevista nella cantierizzazione del Terzo Valico che collega la barriera autostradale di GE-Aeroporto con via Chiaravagna.

Fine Parte I*



PARTE 2ª - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE

1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. è formalmente completa: per parte procedente è stato depositato certificato ipotecario speciale, protocollo n° GE 156287 del 14/07/20015 (periodo dal 03/03/1986 al 12/06/2015).

2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (a carico dell'acquirente)

2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano specifiche note.

2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura

Del Regolamento di Condominio contrattuale si riportano i seguenti estratti dell'art. 10 (*Divieti - obblighi - servitù - limitazioni e possibilità circa l'uso delle cose proprie e comuni*):

Servitù di elettrodotto È costituita a favore dell'Enel e a carico della Società venditrice LIBERG s.r.l. e suoi aventi causa, servitù di elettrodotto inamovibile per il passaggio e l'appoggio, anche in deroga delle limitazioni di cui al T.U. 11.12.1933 n. 1775, delle condutture elettriche sotterranee destinate al servizio di utenze che sono e saranno ubicate sia nel fabbricato C, sia fuori di esso. Si prende atto, inoltre, per quanto occorre, che sul mappale 288 del Foglio 65 (posto sul confine sud del "Nuovo Centro del Ponente") grava una servitù di elettrodotto e che le Officine Elettriche Genovesi - O.E.G. si sono impegnate, con scrittura privata 06.08.1969 (registrata a Genova al n. 19877/965 mod. II il 12.08.1969) a trasferire o spostare a loro spese tale linea ove impedisca innovazioni o nuove costruzioni della Ceramica Ligure Vaccari.

Servitù a favore dell'ENEL Sono costituite a favore dell'Enel le servitù elencate nell'atto Notaio Voiello 14.05.1986 (rep. 30325/6894) ed in particolare la servitù di passaggio pedonale e carrabile sul ponte e sugli spazi comuni e pedonale sulla passerella che collega il fabbricato C con Via Borzoli.

Servitù a favore dell'AMGA L'AMGA ha diritto di attraversare le proprietà condominiali con tubazioni che, dalla Via Borzoli, arrivino sino al confine ovest del Condominio e sino ai vari fabbricati. Ha inoltre diritto di porre, sui muri esterni dei vari fabbricati condominiali, le tubazioni necessarie per l'erogazione del gas di città ai condomini.

Servitù a favore del De Ferrari-Galliera L'acquedotto De Ferrari-Galliera ha diritto a mantenere l'armadio esistente, posto lungo il confine est delle proprietà condominiali, con le entrostanti apparecchiature di intercettazione, regolazione, misura ecc. dell'acqua potabile e antincendio.

Sempre con riferimento all'art. 10, l'Esperto segnala **obblighi di destinazione d'uso** per i piazzali, alcuni destinati solo a parcheggio per automezzi, gli altri possono essere utilizzati come parcheggio e/o deposito all'aperto di merci, materiali od altro.

Il locale C6, di proprietà condominiale, posto a fianco della cabina di proprietà ENEL, è destinato permanentemente alla collocazione degli apparecchi di erogazione e misurazione dell'energia elettrica.

Con riferimento all'art. 9 (Collegamento gas, rete A.M.G.A.), l'Esperto segnala . . . È riservata all'A.M.G.A. una piazzola di circa 9 m², posta ad est del corpo C. Lungo il Rio Ruscarolo, per l'eventuale installazione di una stazione di decompressione del metano.



2.3 Convenzione matrimoniale

La nota di trascrizione del 03/03/1986, registro particolare n° 6247, riporta la dichiarazione *coniugato in regime di comunione legale dei beni*

Per la parte procedente è stata depositato verbale di separazione personale, in data 23/05/2009, con allegato decreto del 09/06/2009, R.G. 727/2009, cronologico 2940/2009, Tribunale Ordinario di Genova:

5) *Il magazzino sito in Genova, Via Borzoli 69, di proprietà comune fra i coniugi, in oggi locato, rimane nella disponibilità di entrambi*

Parte procedente ed il debitore esecutato si sono separati consensualmente, matrimonio in data 07/09/1974 a Genova (atto n° 1371, P. II, serie A, vol. I). In data 24/04/2015 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Genova per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura

Non risultano i seguenti vincoli (dati accertati dall'Esperto):

- 1) Vincolo archeologico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 2) Vincolo artistico o storico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 3) Vincolo paesaggistico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136)
- 4) Aree tutelate per legge (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)
- 5) Vincolo idrogeologico (Piano di Bacino - Torrente Chiaravagna)

Altre segnalazioni (dati accertati dall'Esperto):

Ordinanza del Sindaco n° 221 del 26/07/2012 dall'elenco allegato

Via Borzoli civ. 126 I/R ricade nelle aree a rischio di inondabilità

Ordinanza del Sindaco n° 273 del 23/10/2008 dall'elenco allegato

Via Borzoli civ. 126 I/R non ricade nelle aree a rischio di frana

Piano di Bacino - Torrente Chiaravagna

Stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico

(ai sensi dell'art. 1, comma 1, del D.L. 180/1998 convertito in L. 267/1998)

Norme di attuazione

L'immobile pignorato si colloca nella fascia B

Fascia A - pericolosità idraulica molto elevata (P_{10}):

aree perifluviali inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno $T=50$ anni;

Fascia B - pericolosità idraulica media (P_{10}):

aree perifluviali, esterne alle precedenti, inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno $T=200$ anni

Con riferimento all'art. 1 del regolamento di condominio, dove si riportano i confini, l'Esperto segnala che la particella catastale 373 (foglio 65) è sede del Rio Battestu ad est, mentre ad est e sud scorre il Rio Ruscarolo, accessi agli edifici attraverso passerelle.

3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dal certificato ipotecario.

3.1 Iscrizione del 09/07/2005 n° 7737 (ipoteca esattoriale)

A FAVORE GEST Line S.p.A. - 07843060638 - sede Napoli

Iscrizione del 09/07/2005 - reg. part. n° 7737 - reg. gen. n° 33137 - Genova

atto amministrativo del 16/06/2005 - repertorio n° 135788/48

capitale € 50.305,55 - totale € 100.611,10



3.2 Iscrizione del 20/01/2015 n° 168 (ruolo esattoriale)

A FAVORE Equitalia Nord S.p.A. - 07244730961 - sede Milano

Iscrizione del 20/01/2015 - reg. part. n° 168 - reg. gen. n° 1427 - Genova
atto del 19/01/2015 - repertorio n° 1505/4815
capitale € 26.701,19 - totale € 53.402,38

3.3 Trascrizione del 12/06/2015 n° 11078 (atto giudiziario)

A FAVORE [REDACTED]

Trascrizione del 12/06/2015 - reg. part. n° 11078 - reg. gen. n° 14408 - GE
atto giudiziario del 15/05/2015 - repertorio n° 5189/2015
pignoramento per mancato pagamento delle somme dovute
a titolo di contributo di mantenimento disposto con verbale di separazione

4.0 ALTRI TIPI DI ONERI

4.1 Oneri per regolarizzazione catastale

Non ci sono oneri (planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi).

4.2 Oneri per regolarizzazione edilizia

Oneri stimati: € 900,00 (prestazioni libero professionista e sanzione).
Comunicazione opere interne (art. 22 della L.R. n° 16/2008).

4.3 Oneri condominiali

4.3.1 Dati contabili ed altre notizie

Dalla tabella di riparto *Consuntivo gestione ordinaria esercizio 2013*

Generali complesso		Generali singoli corpi		Acqua parti uguali		Acqua consumo	
m/m	Quota	m/m	Quota	p.ug	Quota	mc	Quota
16,20	116,92	27,00		1,00	83,10	33	53,65

Personali e rimborsi	Totale spese	Riparto anno prec.	Versato	a debito	a credito
3,60	257,27	335,78	589,82	3,23	

Dalla tabella di riparto *Consuntivo gestione ordinaria esercizio 2014*

Generali complesso		Generali singoli corpi		Acqua parti uguali		Acqua consumo	
m/m	Quota	m/m	Quota	p.ug	Quota	mc	Quota
16,20	110,14	27,00	87,29	1,00	69,70		

Personali e rimborsi	Totale spese	Riparto anno prec.	Versato	a debito	a credito
8,80	275,93	3,23	125,94	153,22	

Dalla tabella di riparto rate esercizio 2015

Totale preventivo	Saldo anno prec.	Totale dovuto	Versato	1a rata 01/01/15	2a rata 01/05/15
250,94	153,22	404,16	126,00	153,16	125,00

Dal *Preventivo gestione straordinaria interventi urgenti* si riporta:



Impianto antincendio	€ 6.600,00
Rifacimento porzione muro	€ 24.000,00
Rimozione terra scarpata	€ 4.000,00
IVA al 22%	€ 7.612,00
totale	€ 42.212,00

Quota millesimale a carico della proprietà immobile pignorato è 16,20

Quota in denaro a carico della proprietà immobile pignorato è € 72,00

L'immobile pignorato è identificato con il codice D04

L'Amministratore del Condominio Centro Ponente ha consegnato:

- Verbale assemblea ordinaria del 29/10/2013
- Verbale assemblea ordinaria del 10/12/2014
- Verbale assemblea ordinaria del 21/05/2015
- Consuntivo gestione ordinaria esercizio 2013 e preventivo esercizio 2014
- Consuntivo gestione ordinaria esercizio 2014 e preventivo esercizio 2015
- Preventivo e riparto gestione straordinaria interventi urgenti (2015)
- Relazione tecnica e perizia asseverata rispondenza impianto antincendio
- Copia del Regolamento Condominiale contrattuale

Del verbale del 10/12/2014 si riporta il seguente estratto:

Art. 001.1 valutazione ed eventuale approvazione preventivo rifacimento porzione muro di cinta scarpata

... all'intervento del rifacimento del muro della scarpata in quanto continua a franare e ci sono continui riversamenti d'acqua sul tratto di strada sottostante e sono già avvenuti incidenti per i quali è necessario anche costituirsi in causa per la richiesta di rimborso di una persona la quale dichiara di aver subito danni a seguito di una caduta in detto tratto di strada.

L'assemblea pertanto approva di costituirsi nella causa chiamando la compagnia assicurativa ad interessarsi nella medesima vertenza.

Si delibera pertanto, considerato lo stato di pericolosità il rifacimento della porzione di muro approvando il preventivo di spesa, che in base ai preventivi presenti si aggira attorno ai 20.000 / 24.000 € + IVA oltre alle spese di trasporto della terra franata la quale verrà conteggiata a metri cubi.

Del verbale del 21/05/2015 si riportano i seguenti estratti:

Art. 001.1 valutazione ed approvazione intervento ripristino porzione impianto antincendio a seguito guasto

Viene nuovamente riscontrata la mancanza di maggioranza per deliberare in merito ai lavori di carattere urgente, pertanto l'assemblea incarica l'amm.re di provvedere ai dovuti interventi richiedendo la rata straordinaria necessaria a costituire i fondi per tali manutenzioni.

L'impianto antincendio deve essere ripristinato, pertanto la spesa per lo stesso sarà di € 6.000,00 + IVA come da preventivo.

Art. 002.2 valutazione ed eventuale approvazione preventivo rifacimento muro di scarpata

... considerato che è la terza assemblea che si discute ma non sia ha la maggioranza necessaria, si rende necessario un intervento di carattere urgente ... pertanto si rende necessaria la spesa preventivata di € 24.000,00 + IVA per la costruzione della porzione di muro oltre alle spese di rimozione della terra delle attuali frane ...

Per lo sbancamento della terra la spesa sarà circa di 4.000,00 euro salvo conguaglio in base al volume di terra rimosso.

Pertanto la rata straordinaria sarà: 42.212,00 per tutto il complesso



4.3.2 Relazione e perizia rispondenza impianto antincendio

L'Amministratore ha consegnato una copia della *Relazione tecnica e perizia asseverata di rispondenza dell'impianto antincendio*, in data 11/02/2013

4.3.3 Regolamento di Condominio

L'Amministratore ha consegnato una copia del regolamento contrattuale, le planimetrie allegate servono ad individuare le singole unità immobiliari.

4.3.4 Diritti e doveri dell'acquirente

L'acquirente risponde in solido con il venditore per gli oneri condominiali relativi all'anno in corso e quello precedente all'acquisto, indipendentemente dal fatto che nel rogito sia diversamente pattuito (*art. 63 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, quarto comma*).

Per anno in corso e precedente si intende quello di gestione o di esercizio, indipendentemente dalla data di adozione delle delibere dell'Assemblea.

L'obbligo al pagamento sorge dalla data della delibera che approva le spese e non dalla successiva delibera di ripartizione, l'obbligo vale per il proprietario alla data della delibera di approvazione (*Cass. Civ., Sez. II, sentenza n° 9366 del 26/10/1996; Cass. Civ., Sez. III, sent. n° 10370 del 17/07/2002*).

Le spese di manutenzione delle parti comuni competono all'acquirente, se le opere sono state concretamente ultimate dopo l'acquisto, indipendentemente dalle date della delibera che approva le spese e della successiva ripartizione (*Cass. Civ., Sez. II, sent. n° 4393 del 17/05/1997*).

Le spese di risarcimento e di giudizio per una causa che ha visto soccombere il Condominio spettano a chi era proprietario al momento in cui la lite era insorta (*Cass. Civ., Sez. II, sent. n° 12013 del 01/07/2004*).

Per quanto riguarda le spese legali da versare all'avvocato che ha difeso il Condominio si fa riferimento all'articolo 63, l'obbligo di corrispondere il compenso al proprio difensore sorge dalla data di conferimento del mandato, l'acquirente risponde in solido con il venditore per le spese legali relative ai giudizi introdotti per l'anno in corso e quello precedente all'acquisto.

Concretamente all'acquirente spetterà, anche in relazione degli accordi ed all'atto scritto, chiamare in garanzia od a titolo di rivalsa il venditore.

4.4 Oneri per il risparmio energetico

Non ci sono oneri; la specifica destinazione d'uso non prevede la permanenza di persone e non è soggetta al rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

4.5 Oneri per creditore intervenuto

Risulta depositata un'istanza d'intervento nella presente procedura:

in data 31/08/2015 - intervenuto

somma [REDACTED] cui [REDACTED] assistito da privilegio ipotecario

5.0 ATTO DI PROVENIENZA

COMPRAVENDITA del 12/02/1986 - Notaio VOIELLO Rosa di Genova

trascritto a Genova il 03/03/1986 - reg. part. n° 6247 - reg. gen. n° 7967

A FAVORE del debitore esecutato ed altri

CONTRO LIBERG S.r.l. - 02663440101 - sede Genova

Il debitore ha acquistato il locale distinto con la sigla D4 sito al piano terreno del corpo D



Il suddetto locale si colloca nel complesso immobiliare in Genova-Borzoli costituito da otto corpi di fabbrica (identificati rispettivamente con le lettere A, B, C, D, E, F, G ed H) e da annessa pertinente area, il tutto avente accesso dal civico numero trentanove di Via Borzoli . . .

Il suddetto locale è graficamente rappresentato colorato in giallo ed individuato con la sigla D4 nella tavola numero 1 del fascicolo di planimetrie inserito sotto la lettera A a detto atto in oggetto . . .

Si riportano i seguenti altri estratti della nota di trascrizione:

La vendita comprende la proporzionale comproprietà di tutto quanto, in forza dell'infraindicato regolamento di condominio e, ove questo non disponga, per legge risulterà comune ed indivisibile tra i Condomini del suddetto complesso, avendo stabilito fin d'ora che sarà comunque esclusa dalle proprietà condominiali l'area distinta coi mappali 373, 430 e 288 e che saranno di proprietà condominiale tutte le zone dei piazzali e dei distacchi che dai singoli atti di acquisto non risultino annesse a singole unità immobiliari o comunque cedute a terzi. -omissis-

Le Parti Compratrici hanno dichiarato:

-omissis- che il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della vendita saranno regolati da un regolamento di condominio da redigersi a cura della Società Venditrice e che conterrà, tra l'altro, l'indicazione delle cose di proprietà comuni tra tutti o parte dei Condomini, le norme e le tabelle per il riparto delle spese e la planimetria esplicativa, nonché i diritti, gli obblighi, le servitù e le limitazioni circa l'uso delle cose proprie e comuni. Relativamente a detto regolamento, che esse Parti Compratrici, hanno dichiarato di accettare per sé e loro successori e si sono obbligate di far riconoscere dai loro aventi causa, esse Parti Compratrici stesse, per quanto di loro pertinenza, hanno dichiarato di conferire, come hanno conferito, alla Società Venditrice speciale irrevocabile mandato (conferito anche nell'interesse di essa Società Venditrice), per addivenire alla redazione di tale regolamento di condominio e delle relative tabelle di riparto spese, nonché per provvedere al deposito del medesimo presso l'Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Genova -omissis-

-omissis- le Parti hanno dato atto e hanno convenuto fin da ora che la ciminiera esistente sul confine nord del locale G1 sarà di proprietà condominiale e che ove la ciminiera stessa venisse per qualsiasi causa abbattuta e i condomini non deliberassero entro un anno di ricostruirla, la relativa area diventerà automaticamente di proprietà del locale G1, senza necessità di trasferimento da parte dei condomini

Fine Parte 2ª



PARTE 3* - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

1.1 Calcolo del valore di mercato

Locale di deposito in Genova Via Borzoli civico 126 I rosso

Superficie commerciale: 46,00 m² (superficie calpestabile)

Superficie esterna lorda: 49,00 m²

Valore a metro quadrato: € 650,00

Valore complessivo: € 29.900,00 (46,00 x 650,00)

Adeguamenti e correzioni in detrazione al valore complessivo

€ 0,00 oneri per regolarizzazione catastale

€ 900,00 oneri per regolarizzazione edilizia (stima)

€ 0,00 oneri condominiali (importi interamente versati)

€ 900,00 detrazioni complessive

In ragione degli adeguamenti e delle correzioni i valori sono i seguenti:

€ 29.000,00 valore di mercato complessivo

€ 630,44 valore di mercato a metro quadrato

Quota pignorata 50% il valore di mercato complessivo si dimezza:

€ 14.500,00 valore di mercato della quota pignorata

Stante la natura dell'immobile, un locale, lo stesso non è divisibile.

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

1.2 Quotazioni immobiliari OMI

Risultato interrogazione: Anno 2014 - semestre 2

Provincia: Genova - Comune: Genova

Fascia/zona: Periferica / Sestri Ponente T.U.A. (Via Sestri - Via Menotti -

Via Puccini - Via Merano - Via Siffredi - Piazza Baracca)

T.U.A. = Tessuto Urbano di alto valore

Codice zona: D43 - Microzona: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq): 780 - 1.200 (Min - Max)

Superficie (L/N): L (lorda)

Valore Locazione (€/mq x mese): 2,6 - 3,8 (Min - Max)

Superficie (L/N): L (lorda)

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

• non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

• sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

1.3 Criterio e procedimento di stima

Lo scrivente perito ha eseguito personalmente la verifica presso le più qualificate strutture di intermediazione, onde rilevare i valori della effettiva conclusione delle vendite per immobili analoghi a quello oggetto di stima.



Criterio di stima: valore di mercato che rappresenta il più probabile prezzo a una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si vendereanno dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.

Procedimento di stima: monoparametrico che si basa sull'impiego di unico parametro di confronto tecnico o economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Parametro di confronto: superficie commerciale, misura fittizia, articolata in superfici principali e secondarie (qui non ci sono superfici secondarie).

Criterio di misurazione della superficie: superficie interna netta, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

La consistenza metrica è stata calcolata in base al rilievo dell'Esperto e della planimetria in scala 1:100, con software grafico, il valore della consistenza è approssimato al primo decimale od al metro quadrato più prossimo.

1.4 Fonti principali per il valore di mercato

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ex Agenzia del Territorio

Perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>

Osservatorio e valori Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

1.5 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici

Codice delle Valutazioni Immobiliari (3ª edizione Tecnoborsa)

Manuale del Consiglio Nazionale Geometri

Linee Guida per la Misurazione degli Immobili

Norma UNI 10750:2005 - Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio

(si specificano anche i criteri di computo della superficie commerciale)

D.P.R. 23.03.1998 n° 138 Allegato C

norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

1.6 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione

Codice delle Valutazioni Immobiliari (3ª edizione Tecnoborsa)

Provvedimento Banca d'Italia del 14.04.2005

Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio,

Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2.5 Beni immobili

Manuale operativo delle stime immobiliari

Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi stimativi dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate)

Con Osservanza

Genova li, 03/12/2015

l'Esperto del Giudice

Geom. Marco Lesina



TRIBUNALE DI GENOVA
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. DAVINI Franco

Procedimento d'espropriazione immobiliare
n° 398/2015 promosso da

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 398/2015
Promossa da	[REDACTED]
Debitore esecutato	[REDACTED]
Esperto del Giudice	Geom. LESINA Marco
LOTTO UNICO pignorata quota 50% piena proprietà regime comunione beni	LOCALE DI DEPOSITO COMMERCIALE AL PIANO TERRA Via Borzoli civico 126 I rosso - 16153 GENOVA collocato nel fabbricato D su due piani (unità D4) Condominio Nuovo Centro del Ponente - Via Borzoli civ. 39 cancello (il fabbricato particella 492 - foglio 65 - Catasto Terreni) Municipio VI - Medio Ponente - ex Circostrizione 4 - Sestri Unità urbanistica 12 - Borzoli Ovest
Composizione	un solo locale
Superfici di riferimento	commerciale/netta/calpestabile 46,00 m ² (superficie lorda 49,00 m ²)
Confini dell'immobile	Nord: unità immobiliare civico 126 L rosso (edificio D) Est: strada di accesso condominiale Sud: unità immobiliare civico 126 H rosso (edificio D) Ovest: unità immobiliare civico 128 S rosso (edificio I)
Dati Catasto Fabbricati	Comune di Genova D969S - Sezione di Pegli Voltri
visura data 22/09/2015	INTESTATI (dal 12/02/1986) [REDACTED] nata in [REDACTED] proprietà 1/2 comunione dei beni [REDACTED]
si omettono gli intestati precedenti	nato a [REDACTED] proprietà 1/2 comunione dei beni DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 12/02/1986 - voltura n° 18770.1/2009 in atti dal 15/07/2009 - protocollo n° GE0255264 vendita - repertorio n° 29551 - rogante Voiello di Genova registrato al n° 76122 del 27/02/1986 DATI IDENTIFICATIVI (dal 03/12/1985) Sezione Urbana BOR - Foglio 65 - Particella 291 - Subalterno 36 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/12/1985 n° 19032.1/1985 in atti dal 20/04/1993 - comprende/evade 12170-19034-19036/85 DATI DI CLASSAMENTO (dal 01/01/1992) Zona Censuaria 2 Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 49 m ² - Rendita € 179,68 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 INDIRIZZO (dal 03/12/1985) Via Borzoli n° 39 - piano: T - lotto: D4
Stato di possesso	L'immobile pignorato è libero (possesso del precedente) Al sopralluogo dell'Esperto in data 01/10/2015 erano presenti il precedente, la figlia e l'avvocato del precedente.



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 398/2015
Promossa da	██████████
Debitore esecutato	██████████
Esperto del Giudice	Geom. LESINA Marco
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli Non risultano specifiche note.
Dati estratti da certificato ipotecario del 14/07/20015 (periodo dal 03/03/1986 al 12/06/2015) tranne atti di asservimento estratti da regolamento di condominio contrattuale.	Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura Piazzali con obblighi di destinazione d'uso, alcuni solo parcheggio per automezzi, gli altri possono essere utilizzati come parcheggio e/o deposito all'aperto di merci, materiali od altro. Il locale C6, di proprietà condominiale, posto a fianco della cabina di proprietà ENEL, è destinato permanentemente alla collocazione degli apparecchi di erogazione e misurazione dell'energia elettrica. Servitù di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L. (fabbricato C) Servitù di elettrodotto gravante su particella 288, foglio 65, scrittura privata del 06/08/1969, registrata a Genova al n° 19877/965 mod. II del 12/08/1969 Servitù a favore dell'E.N.E.L. elencate nell'atto del Notaio Voiello in data 14/05/1986, repertorio 30325/6894 Servitù a favore dell'A.M.G.A. passaggio tubazioni erogazione gas riservata una piazzola di circa 9 m ² , posta ad est del corpo C, Lungo il Rio Ruscarolo, per l'eventuale installazione di una stazione di decompressione del metano. Servitù a favore del De Ferrari-Galliera diritto a mantenere l'armadio esistente, posto lungo il confine est delle proprietà condominiali, con le entrostanti apparecchiature di intercettazione, regolazione, misura ecc. dell'acqua potabile e antincendio. Convenzione matrimoniale La nota di trascrizione del 03/03/1986, registro particolare n° 6247 riporta dichiarazione regime di comunione legale dei beni. Per parte precedente depositato verbale di separazione personale 23/05/2009, decreto 09/06/2009, R.G. 727/2009, cron. 2940/2009 Tribunale Ordinario di Genova: 5) Il magazzino sito in Genova, Via Borzoli 69, di proprietà comune fra i coniugi, in oggi locato, rimane nella disponibilità di entrambi Parte precedente e debitore esecutato separati consensualmente matrimonio 07/09/1974 a Genova (atto n° 1371, P II, serie A, vol 1) In data 24/04/2015 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Genova per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.
Altre descrizioni sono riportate nella perizia	
Dati accertati dall'Esperto	Vincoli urbanistici o di altra natura - non risultano 1) archeologico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) 2) artistico o storico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) 3) paesaggistico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136) 4) aree tutelate (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142) 5) idrogeologico (Piano di Bacino del Torrente Chiaravagna) Altre segnalazioni (dati accertati dall'Esperto): Ordinanza del Sindaco n° 221 del 26/07/2012 dall'elenco allegato Via Borzoli civ. 126 I /R ricade nelle aree a rischio di inondabilità Ordinanza del Sindaco n° 273 del 23/10/2008 dall'elenco allegato Via Borzoli civ. 126 I /R non ricade nelle aree a rischio di frana Piano di Bacino - Torrente Chiaravagna L'immobile pignorato si colloca nella fascia B Fascia A - pericolosità idraulica molto elevata (P₁₅): aree perfluviali inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno T=50 anni; Fascia B - pericolosità idraulica media (P₁₀): aree perfluviali, esterne alle precedenti, inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno T=200 anni
Il Condominio confina con il Rio Battestu ed il Rio Ruscarolo di quest'ultimo eventi piena 1906-1909-1970-1977 1991-1993-1994	



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 398/2015
Promossa da	[REDACTED]
Debitore esecutato	[REDACTED]
Esperto del Giudice	Geom. LESINA Marco
Formalità non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate a cura e spese della procedura	IPOTECA ESATTORIALE iscrizione del 09/07/2005 - Genova registro particolare n° 7737 - registro generale n° 33137 a favore GEST Line S.p.A. - 07843060638 - sede Napoli atto amministrativo del 16/06/2005 - repertorio n° 135788/48 capitale € 50.305,55 - totale € 100.611,10
Dati estratti da certificato ipotecario del 14/07/20015 (periodo dal 03/03/1986 al 12/06/2015)	RUOLO ESATTORIALE iscrizione del 20/01/2015 - Genova registro particolare n° 168 - registro generale n° 1427 a favore Equitalia Nord S.p.A. - 07244730961 - sede Milano atto del 19/01/2015 - repertorio n° 1505/4815 capitale € 26.701,19 - totale € 53.402,38 ATTO GIUDIZIARIO trascrizione del 12/06/2015 - Genova registro particolare n° 11078 - registro generale n° 14408 a favore [REDACTED] atto giudiziario del 15/05/2015 - repertorio n° 5189/2015 pignoramento <i>per mancato pagamento delle somme dovute a titolo di contributo di mantenimento disposto con verbale di separazione</i>
Oneri per regolarizzazione catastale	Non ci sono oneri planimetria catastale del 03/12/1985 conforme allo stato dei luoghi
Oneri per regolarizzazione edilizia	Oneri stimati € 900,00 (prestazioni libero professionista e sanzione). Comunicazione opere interne (art. 22 della L.R. n° 16/2008).
Oneri condominiali	Non ci sono oneri (importi interamente versati) Consuntivo gestione ordinaria esercizio 2013 - spese € 257,27 Consuntivo gestione ordinaria esercizio 2014 - spese € 275,93 Preventivo gestione ordinaria esercizio 2015 - spese € 250,94 Preventivo gestione straordinaria esercizio 2015 - spese € 72,00
Oneri per il risparmio energetico	Non ci sono oneri - l'immobile pignorato non è soggetto al rilascio dell'attestato di prestazione energetica
Oneri creditore intervenuto	Risulta depositata un'istanza d'intervento nella procedura in data 31/08/2015 - intervenuto [REDACTED] somma [REDACTED], di cui € [REDACTED] assistito da privilegio ipotecario
Atto di provenienza 1986	ATTO NOTARILE PUBBLICO Compravendita del 12/02/1986 - Notaio VOIELLO Rosa di Genova trascrizione del 03/03/1986 - reg. part. n° 6247 - reg. gen n° 7967 a favore del debitore esecutato ed altri contro LIBERG S.r.l. - 02663440101 - sede Genova Il debitore esecutato ha acquistato il locale distinto con la sigla D4 sito al piano terreno del corpo D Il locale si colloca nel complesso immobiliare in Genova-Borzoli costituito da otto corpi di fabbrica (identificati rispettivamente con le lettere A, B, C, D, E, F, G ed H) e da annessa pertinente area, il tutto avente accesso dal civico numero trentanove di Via Borzoli graficamente rappresentato colorato in giallo ed individuato con la sigla D4 nella tavola numero 1 del fascicolo di planimetrie inserito sotto la lettera A a detto atto in oggetto . . . La vendita comprende la proporzionale comproprietà di tutto quanto, in forza dell'infraindicato regolamento di condominio e, ove questo non disponga, per legge risulterà comune ed indivisibile tra i Condo-mini del suddetto complesso, avendo stabilito fin d'ora che sarà comunque esclusa dalle proprietà condominiali l'area distinta coi map-pali 373, 430 e 288 e che saranno di proprietà condominiale tutte le zone dei piazzali e dei distacchi che dai singoli atti di acquisto non risultino annesse a singole unità immobiliari o comunque cedute a terzi. -omissis-
SEGUE	



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 398/2015
Promossa da	[REDACTED]
Debitore esecutato	[REDACTED]
Esperto del Giudice	Geom. LESINA Marco
Atto di provenienza 1986	<i>Le Parti Compratrici hanno dichiarato: -omissis- che il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della vendita saranno regolati da un regolamento di condominio da redigersi a cura della Società Venditrice . . .</i>
Dati estratti da certificato ipotecario del 14/07/20015 (periodo dal 03/03/1986 al 12/06/2015)	<i>Relativamente a detto regolamento . . . hanno dichiarato di accettare per sé e loro successori e si sono obbligate di far riconoscere dal loro aventi causa, -omissis- le Parti hanno dato atto e hanno convenuto fin da ora che la ciminiera esistente sul confine nord del locale G1 sarà di proprietà condominiale e che ove la ciminiera stessa venisse per qualsiasi causa abbattuta e i condomini non deliberassero entro un anno di ricostruirla, la relativa area diventerà automaticamente di proprietà del locale G1, senza necessità di trasferimento da parte dei condomini -omissis-</i>
Conformità catastale	Conformità grafica della planimetria catastale La planimetria allegata alla denuncia di variazione del 03/12/1985, causale <i>frazionamento e fusione</i> , è conforme allo stato dei luoghi accertato il 01/10/2015
CONFORME	Conformità dei dati catastali Dati degli intestati: corrispondono a quelli dei registri immobiliari. Dati identificativi: corrispondono a quelli dei registri immobiliari. Dati di classamento: non sono stati oggetto di variazione, tranne la rendita catastale per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
Conformità edilizia	Documenti per l'ex stabilimento di ceramica Progetti di costruzione (anni '30) Autorizzazioni di abitabilità (anni '30 e '40)
NON CONFORME	Documenti per il Condominio Condono - pratica n° 30427/1985 (pratica non definita - richiesti documenti integrativi) (passerella su rio Ruscarolo per accesso al complesso immobiliare) Altre pratiche (manutenzione straordinaria ed impianto ascensore)
	Documenti per il fabbricato D Progetto n° 569/84 (lavori di ristrutturazione con ampliamento) (frazionamento di unica proprietà in singole unità) Concessione edilizia n° 136 del 29/04/1985 Prima Variante in corso d'opera n° 446 del 13/12/1986 Nulla Osta Ufficio Prevenzione Incendi nota n° 5540 - 02/01/1986 Progetto n° 275/88 (lavori di ristrutturazione con ampliamento) Seconda Variante in corso d'opera Concessione edilizia n° 242 del 04/09/1989
	Documentazione per l'immobile pignorato Non risulta presentata alcun documenti in data successiva al 1989
	Descrizione delle difformità edilizie La 2ª variante in corso d'opera per l'immobile pignorato prevedeva un locale w.c. con antibagno, non realizzato, mentre durante sopralluogo in data 01/10/2015 è stata accertato un soppalco ad angolo. Il soppalco ha una struttura di metallo, altezza sottotrave circa 2,40 m, mentre sopra ha altezza circa 1,85 m, superficie di circa 10,60 m²
	Soluzione delle difformità edilizie Presentare al SUE <i>comunicazione per opere interne realizzate dopo il 17/03/1985 e prima del 01/01/2005</i> , ai sensi art. 22 Legge Regione Liguria n° 6 del 06/06/2008, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, preceduta dal versamento di € 172,15 per sanzione, allegando relazione descrittiva delle opere, elaborati grafici, autocertificazione epoca dei lavori e ricevuta versamento.



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 398/2015
Promossa da	
Debitore esecutato	
Esperto del Giudice	Geom. LESINA Marco
Conformità degli impianti	Gli impianti elettrici realizzati prima del 13/03/1990 sono adeguati se dotati di interruttore differenziale (art. 6, comma 3, D.M. n° 37/2008). Nell'immobile pignorato è presente solo l'impianto elettrico, realizzato prima del 13/03/1990, contatore elettronico in separato locale tecnico con accesso dal civico 132 E rosso (fabbricato C).
Attestato di Prestazione Energetica	L'attestato si predispone e redige rispettando la disciplina: L.R. 29/05/2007 n° 22 - R.R. 13/11/2012 n° 6 La categoria catastale C/2 indica <i>magazzini e locali di deposito</i> , la specifica destinazione d'uso non prevede la permanenza di persone e non è soggetta al rilascio dell'attestato di prestazione energetica.
Destinazione urbanistica Catasto Terreni Comune di Genova Sezione 3 (C) - Foglio 65 Particelle 291 - 492	Piano Urbanistico Comunale 2000 (Foglio 26) (Scala 1:5.000) <i>Zona D: Produttivo (art. 64)</i> <i>Sottozona DD artigianale e industriale (art. 65)</i> <i>Ambito speciale di riqualificazione ambientale n° 21</i> <i>Zona artigianale del rio Ruscarolo</i> Progetto definitivo nuovo P.U.C. 2015 (Municipio VI - Medio Ponente) (Assetto urbanistico) (Tavola 26) (Scala 1:5.000) <i>Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU</i>
Calcolo valore di mercato	Superficie commerciale: 46,00 m ² (superficie netta/calpestabile) Superficie lorda: 49,00 m ² (superficie esterna lorda) Valore a metro quadrato: € 650,00 Valore complessivo: € 29.900,00 (46,00 x 650,00)
Detrazioni	€ 0,00 oneri per regolarizzazione catastale € 900,00 oneri per regolarizzazione edilizia (stima) € 0,00 oneri condominiali (importi interamente versati)
Detrazioni complessive	€ 900,00
Valore di mercato con detrazioni	€ 29.000,00 valore di mercato complessivo € 630,43 valore di mercato a metro quadrato
Quota pignorata	50%
Valore quota pignorata	€ 14.500,00 Stante la natura dell'immobile, un locale, lo stesso non è divisibile. Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.
Quotazioni immobiliari OMI (ex Agenzia Territorio)	Anno 2014 - semestre 2 - Provincia: Genova - Comune: Genova Fascia/zona: Periferica / Sestri Ponente T.U.A. (Via Sestri - Via Menotti Via Puccini - Via Merano - Via Siffredi - Piazza Baracca) T.U.A. = <i>Tessuto Urbano di alto valore</i> Codice zona: D43 - Microzona: 16 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: Normale Valore Mercato (€/mq): 780 - 1.200 (Min - Max) Valore Locazione (€/mq x mese): 2,6 - 3,8 (Min - Max)

Genova li, 03/12/2015

L'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina

