

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 1

Relazione di stima formato privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 366/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 366/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.736,00	11



INCARICO

All'udienza del 30/10/2023, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in - Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +393356065241, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero 9, interno 14

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di Marassi - al quarto piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 9 di Via Monte Nero, contraddistinta dall'interno 14.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente a metà degli anni 50' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero 9, interno 14

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: muro perimetrale prospiciente Via Monte Rosa;
- a est: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 15;
- a sud: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 13;
- a ovest: muro perimetrale prospiciente Via Monte Nero.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				62,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,88 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	33	404	49	1	A3	2	4	66 mq	485,47 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in PVC vetrocamera esterni in plastica, questi ultimi costituiti da persiane avvolgibili: stato conservativo discreto;
- porte interne in legno: stato conservativo discreto;
- pavimentazione costituita prevalentemente da graniglia: stato conservativo discreto;



- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e della cucina entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici: stato conservativo discreto;
- apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo discreto;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo;
- produzione dell'acqua calda: autonoma.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione consta di numero nove piani, comprensivi del terreno, aventi destinazione d'uso residenziale ad eccezione del livello terreno dove trovano posto alcuni locali commerciali e delle cantine. L'edificio oggetto di analisi ha struttura portante reticolare costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.

Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette presumibilmente realizzate in materiale latero-cemento tipiche dell'epoca; la copertura risulta essere di tipo piano praticabile.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva - risalente alla metà degli anni '50, contraddistinti da elementi semplici e lineari rifiniti in tinta.

Internamente l'immobile è servito da un vano scala dotato di ascensore ed è fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia (citofonico, allaccio alla rete di distribuzione del gas, elettrico, fognario, idrico e termico).

L'atrio di ingresso - dotato di portone in metallo e vetro -, è pavimentato con elementi in marmo, le scale hanno pedate in marmo, alzate in ardesia e ballatoi ultimati in graniglia. Le pareti sono ultimate con rivestimenti marmorei (per quanto concerne l'atrio) e coloritura (scale).

Lo stato conservativo generale dell'immobile è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al quarto piano del fabbricato ed è composta da ingresso, cucina, due camere da letto, locale igienico e ripostiglio oltre ai disimpegni, ed ha annesso altresì un balcone.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a nord - ovest e gode di discreta illuminazione naturale, l'altezza interna è pari mt. 3.00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi attualmente risulta libera (occupata di fatto dalla compagna dell'esecutato e dal figlio minorenni).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000		Compravendita			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosaria Bono	27/12/2000	28917	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	29/12/2000	37049	23328
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 29/12/2000
Reg. gen. 37050 - Reg. part. 8754
Quota: 1/1
Importo: € 77.468,54
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 16/11/2006
Reg. gen. 55106 - Reg. part. 12887
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca** derivante da Concessione amministrativa / riscossione
Iscritto a Genova il 21/03/2017
Reg. gen. 8844 - Reg. part. 1508
Quota: 1/1
Importo: € 45.550,14
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Ipoteca derivante da Concessione amministrativa/riscossione

Iscritto a Genova il 20/06/2023

Reg. gen. 21199 - Reg. part. 2597

Quota: 1/1

Importo: € 247.706,22

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

Verbale di pignoramento

Trascritto a Genova il 21/09/2023

Reg. gen. 31648 - Reg. part. 25097

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio visura del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 495/1953 e successivi progetti di variante 985/1954, 1064/1955 e 739/1956 approvati rispettivamente con ordinanze del Sindaco n. 2105 del 21/09/1953, n. 483 del 07/03/1955, n. 2550 del 20/10/1955 e 3355 del 31/12/1956.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta conforme.

Per quanto concerne la situazione catastale dell'unità, a seguito del confronto tra lo stato attuale della stessa e la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, quest'ultima risulta conforme.

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con Decreto prot. n. 3116 del 13/12/1955.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la missiva pervenuta tramite mail allo scrivente in data 27/12/2023 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 9 di Via Monte Nero, la situazione



contabile dell'unità corrente non evidenzia insolvenze. Tramite la medesima missiva si rileva altresì che "... non ci sono spese straordinarie deliberate ed il condominio non è coinvolto in cause legali ..."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero 9, interno 14

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di Marassi - al quarto piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 9 di Via Monte Nero, contraddistinta dall'interno 14. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente a metà degli anni 50' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 404, Sub. 49, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.880,00

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risulta ubicato il bene in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

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

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione del bene esaminato nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Monte Nero 9, interno 14	62.88mq	1.000,00 €/mq	€ 62.880,00	100,00%	€ 62.880,00
Valore di stima:					€ 62.880,00



Valore di stima: € 62.880,00

Deprezamenti



Tipo di deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 59.736,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Genova, li 31/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pallavicini Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero 9, interno 14
L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di Marassi - al quarto piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 9 di Via Monte Nero, contraddistinta dall'interno 14. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente a metà degli anni 50' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 404, Sub. 49, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 59.736,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 366/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.736,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Monte Nero 9, interno 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo di immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 404, Sub. 49, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	62,88 mq
Descrizione:	L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di Marassi - al quarto piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 9 di Via Monte Nero, contraddistinta dall'interno 14. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente a metà degli anni 50' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 2

Certificato catastale
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2023

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice:D969Q)
	Sezione GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: GED Foglio: 33 Particella: 404 Sub.: 49

INTESTATO

1		*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---	------------------------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GED	33	404	49	1		A/3	2	4 vani	Totale: 66 m ² Totale: escluse aree scoperte **: 65 m ²	Euro 485,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MONTE NERO n. 9 Piano 4										
Notifica						Partita	58000		Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GED	33	404	49	1		A/3	2	4 vani		Euro 485,47 L. 940.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MONTE NERO n. 9 Piano 4										
Notifica						Partita	58000		Mod.58	-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 150
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 151
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 612
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 731
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 732
 Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 744

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	GED	33	404	49	1		A/3	2	4 vani		Euro 0,55 L. 1.064	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA MONTE NERO n. 9 Piano 4											
Notifica						Partita		56000		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	P		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/12/2000 Pubblico ufficiale BONO ROSARIA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 28917 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23328.1/2000 Reparto PI di GENOVA in atti dal 02/01/2001	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/08/1963 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	L		(1) Proprieta' fino al 27/12/2000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/08/1963 - US Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 2458 n. 62 registrato in data 06/12/1963 - SUCCESSIONE Voltura n. 16989.1/1963 in atti dal 16/05/2000	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	L		fino al 07/08/1963
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 3

Planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MODULARIO
F. Cat. S.T. - N. 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

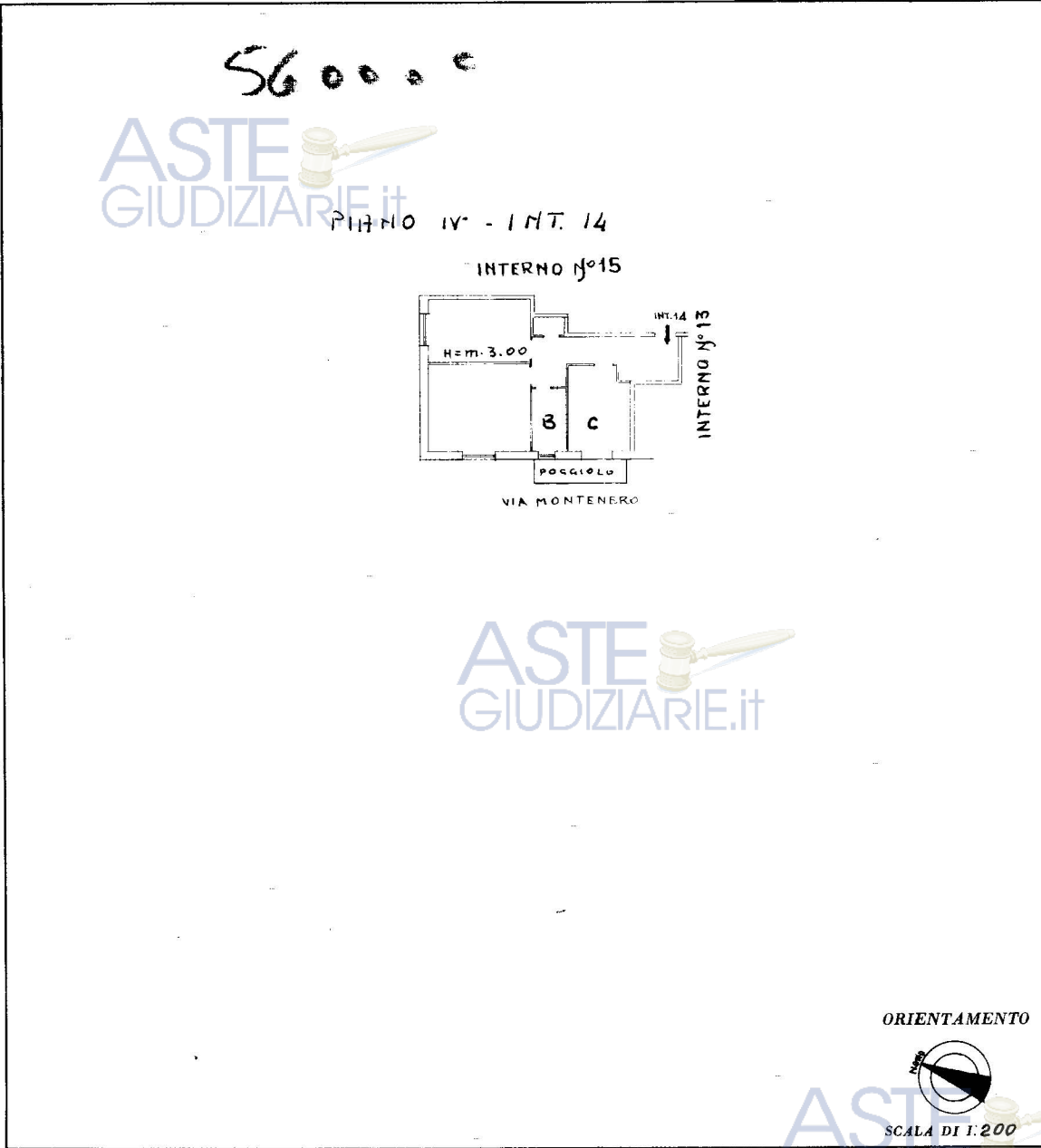
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 625)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GENOVA Via Montenero N. 9 int. 14

Ditta LUCHELLI CORINNA fu H.M. BROGGI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) TECNICO ERARIALE di GENOVA
(*) Tecnico Erariale o del Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Inge. Felice Carlo Bettino
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di GENOVA

DATA

Firma:



Ultima planimetria in atti

Inqu. 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2023 - Comune di GENOVA (D969Q) - < Sez. urbana GED - Foglio 33 - Particella 404 - Subalterno 49 >
Firmato DA LUIGI RAVALLANZANI (Incaricato) - InfoCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 17d119

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 4

Documentazione e provvedimenti reperiti presso l'ufficio Visura del Comune di Genova

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





COMUNE DI GENOVA

Copia per l'Ufficio

S E G R E T E R I A

LL.PP. N. 1454

ESTRATTO DAI VERBALI DEI DECRETI DEL SINDACO

Data 21 settembre 1953 N. 2105

OGGETTO: Approvazione di progetto relativo alla costruzione di un caseggiato in Via Montenero.

Visto il progetto presentato addì 23/4/1953, dal Signor De Maglianis Guglielmo, firmato dal Geom. De Maglianis Guglielmo, relativo alla costruzione di un caseggiato in Via Montenero;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario, Direttore del Reparto Comunale d'Igiene e Sanità in data 8/6/1953, favorevole alle condizioni sottoprecisate alle lettere d) ed e);

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 15/7/1953, favorevole alla condizione sottoprecisata alla lettera c);

Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco in data 2 settembre 1953;

Visto l'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 n° 1265;

Visto l'art. 151 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale, approvato con R.D. 4/2/1915 n.148.

Per quanto di sua competenza, salvi ed impregiudicati restando gli eventuali diritti dei terzi.

D E C R E T A

E' approvato il progetto sopraindicato alle condizioni seguenti:

- a) i lavori siano iniziati entro un anno dalla data del presente decreto e proseguiti ininterrottamente sotto pena di revoca del decreto stesso;
- b) il tracciamento sia eseguito d'ufficio;
- c) la strada progettata sia effettivamente eseguita contemporaneamente all'edificio;
- d) l'altezza interna del piano terreno risulti regolamentare;
- e) la casa sia dotata di cisterna regolamentare;
- f) sia prontamente notificata alla Ripartizione Ispettorato Edilizio l'avvenuta ultimazione dei lavori;
- g) non venga abitato il fabbricato costruito senza aver prima ottenuto il decreto di abitabilità. (art. 72 del vigente regolamento di igiene edilizia).

Copia del presente progetto approvato dovrà essere tenuta in cantiere.

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

G.Badano

IL SINDACO

V.Pertusio

VISTO ALLA SEGRETERIA


COMUNE DI GENOVA

Copia per l'Ufficio

SEGRETERIA LL.PP. 440**ESTRATTO DAI VERBALI DEI DECRETI DEL SINDACO**Data 7 marzo 1955 N. 483

OGGETTO: Approvazione di progetto relativo alla variante alla costruzione di un caseggiato in via Montenero.

Visto il decreto del Sindaco n. 2105 in data 21 settembre 1953 con il quale è stato approvato il progetto presentato dal geom. De Maglianis Guglielmo firmato dallo stesso relativo alla costruzione di un caseggiato in via Montenero;

Visto il progetto di variante presentato dalla soc. Montenero a firma geom. Burlando e Ing. Bottino in data 7/8/1954;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario, Direttore del Reparto comunale d'igiene e sanità in data 20/1/1955, favorevole alla variante;

Visto il parere della Commissione edilizia in data 24/11/1954 favorevole alla condizione sottoprecisata alla lettera d);

Visto il verbale di tracciamento d'ufficio redatto dalla Ripartizione Piani Regolatori in data 14 gennaio 1954;

Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco in data 2/9/1953;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R/D. 27 luglio 1934 n.1265;

Visto l'art. 151 del T.U. della legge comunale e provinciale approvato con R.D. 4 febbraio 1915 n.148;

Per quanto di sua competenza, salvi ed impregiudicati restando gli eventuali diritti dei terzi;

DECRETA :

E' approvato il progetto sopraindicato secondo la variante presentata in data 7/8/1954 alle condizioni seguenti:

- a) i lavori siano iniziati entro un anno dalla data del presente decreto e proseguiti ininterrottamente sotto pena di revoca del decreto stesso;
- b) sia prontamente notificata alla Ripartizione Ispettorato Edilizio l'avvenuta ultimazione dei lavori;
- c) non venga abitato il fabbricato costruito senza aver prima ottenuto il decreto di abitabilità (art. 72 del vigente regolamento di Igiene edilizia);
- d) la strada progettata sia effettivamente eseguita contemporaneamente all'edificio.

Copia del presente progetto approvato dovrà essere tenuta in cantiere.

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
G. Badano

VISTO ALLA SEGRETERIA

IL SINDACO
V. Pertusio



COMUNE DI GENOVA

Copia per l' Ufficio

SEGRETERIA

ESTRATTO DAI VERBALI DEI DECRETI DEL SINDACO

Data 20 ottobre 1955 N. 2550

OGGETTO: Approvazione di progetto relativo alla variante alla costruzione di un caseggiato in Via Montenero.

Visto il decreto del Sindaco n.483 del 7/3/1955 con il quale è stato approvato il progetto presentato dalla Soc.Edilizia Montenero, firmato dall'Ing.C.Bottino, relativo alla costruzione di un caseggiato in Via Montenero;

Vista la variante presentata in data 12/9/1955;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, Direttore del Reparto Comunale d'Igiene e Sanità in data 20/1/1955;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 5/10/1955;

Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco in data 2/9/1953;

Visto l'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265;

Visto l'art.151 del T.U. della legge comunale e provinciale, approvato con R.D. 4 febbraio 1915, n.148;

Per quanto di sua competenza, salvi ed impregiudicati restando gli eventuali diritti dei terzi;

Decreta:

E' approvato il progetto sopraindicato, secondo la variante presentata in data 12/9/1955 alle condizioni seguenti:

a) i lavori siano iniziati entro un anno dalla data del presente decreto e proseguiti ininterrottamente sotto pena di revoca del decreto stesso;

b) sia prontamente notificata alla Ripartizione Ispettorato Edilizio l'avvenuta ultimazione dei lavori;

c) non venga abitato il fabbricato costruito senza avere prima ottenuto il decreto di abitabilità (art.72 del vigente regolamento di igiene edilizia);

d) siano osservate le condizioni poste dal Comando dei Vigili del Fuoco con foglio in data 2/9/1953.

Copia del presente progetto approvato dovrà essere tenuta in cantiere.

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
G.Badano

IL SINDACO
V.Pertusio

ASTE GIUDIZIARIE.IT

VISTO ALLA SEGRETERIA

[Handwritten signature]

je



COMUNE DI GENOVA

Copia per l'Ufficio

S E G R E T E R I A

LL.PP. N. 2132

ESTRATTO DAI VERBALI DELLE ORDINANZE DEL SINDACO

31 dicembre 1956

3355

Data

N.

OGGETTO: APPROVAZIONE DI PROGETTO DI VARIANTE RELATIVO ALLA
COSTRUZIONE DI UN CASEGGIATO IN VIA MONTE NERO.

Visto il decreto del Sindaco n. 483 in data 7 marzo 1955 con il quale è stato approvato il progetto presentato dalla Società Edilizia "MONTE-NERO" firmato dall'ing. Bottino e geom. Burlando relativo alla costruzione di un caseggiato in via Monte Nero;

Visto il progetto di variante presentato in data 5 Luglio 1956 firmato dall'ing. F. Bottino;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario, Direttore del Reparto Comunale d'Igiene e Sanità in data 30 luglio 1956 favorevole alla variante;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 31 ottobre 1956;

Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco in data 31 dicembre 1956;

Visto l'art. 221 del Testo Unico delle leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265;

Visto l'art. 151 del T.U. della legge Comunale e Provinciale approvato con R.D. 4 febbraio 1915 n. 148.

Per quanto di sua competenza, salvi ed impregiudicati restando gli eventuali diritti dei terzi;

a p p r o v a :

il progetto sopraindicato secondo la variante presentata in data 5 luglio 1956 alle condizioni seguenti:

a) i lavori siano iniziati entro un anno dalla data della presente ordinanza e proseguiti ininterrottamente sotto pena di revoca dell'ordinanza stessa;

b) sia prontamente notificata alla Ripartizione Ispettorato Edilizio l'avvenuta ultimazione dei lavori;

c) non venga abitato il fabbricato costruito senza aver prima ottenuto la dichiarazione di abitabilità (art. 72 del vigente regolamento di Igiene Edilizia);

d) siano osservate le condizioni poste dal Comando dei Vigili del Fuoco con foglio n. 1158 in data 31 dicembre 1956.

Copia del progetto come sopra approvato dovrà essere tenuta in cantiere.

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

G. Badago

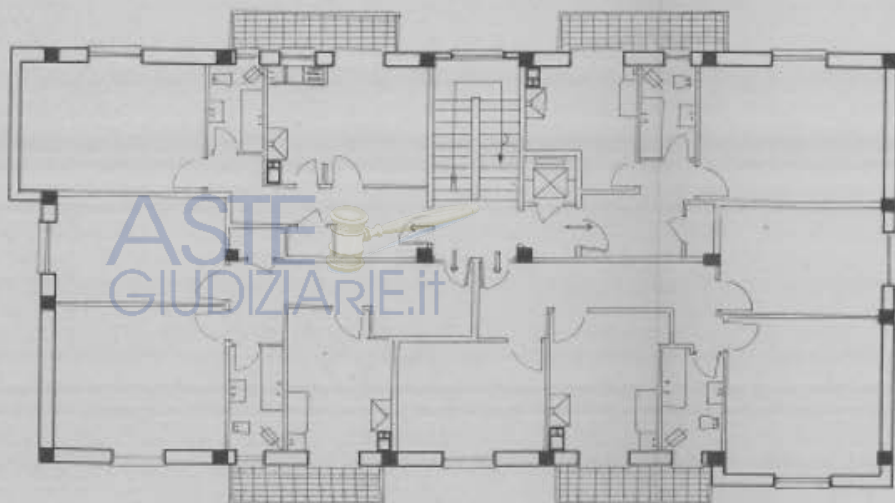
IL SINDACO
V. Pertusio

VISTO ALLA SEGRETERIA

E.B.

PIANTA DEL PIANO 4° - SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 5

Documentazione reperita presso l'Amministrazione dello stabile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



luca.pallavicini@libero.it

Da: Barillaro Pellegatti <inc@barpel.it>
Inviato: mercoledì 27 dicembre 2023 11:30
A: luca.pallavicini@libero.it
Oggetto: Cond. Via Montenero 9 prop. Palmieri RE: Procedura esecutiva immobiliare R.E.: 366/2023 .
Allegati: Montenero 9-14 Palmieri .pdf; montenero 7-9.pdf



Buongiorno, il Signor.....ha pagato tutto il richiesto, in allegato la situazione contabile completa ed il regolamento condominiale.

Non ci sono spese straordinarie deliberate ed il condominio non è coinvolto in cause legali.

Cordiali saluti.

Barillaro e Pellegatti S.r.l.



----- Messaggio Inoltrato -----

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare R.E.: 366/2023 .

Data: Wed, 20 Dec 2023 12:56:07 +0100

Mittente: luca.pallavicini@libero.it

A: info@barpel.it

VEDASI ALLEGATI

Cordiali Saluti
Luca Pallavicini

Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia 5/4 - 16129 Genova
Cell. +39 3356065241
Email: luca.pallavicini@libero.it



This communication, that may contain confidential and/or legally privileged information, is intended solely for the use of the intended addressees. Opinions, conclusions and other information contained in this message, that do not relate to the official business of this firm, shall be considered as not given or endorsed by it. Every opinion or advice contained in this communication is subject to the terms and conditions provided by the agreement governing the engagement with such a client. If you have received this communication in error, please notify us immediately by responding to this email and then delete it from your system. Any use, disclosure, copying or distribution of the contents of this communication by a not_intended recipient or in violation of the purposes of this communication is strictly prohibited and may be unlawful



Giudizi

ASTE
GIUDIZIA

ASTA

CONDIVISIONE N. 100/2009

CONDIVISIONE N. 100/2009

... pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo per il sistema e vietata la ristampa o l'uso per scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 2/10/2009

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial# f7df19

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE

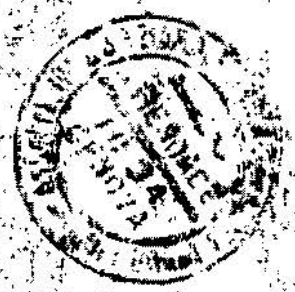
Montenapoli - Genova
Via P. ...
061065 - GENOVA

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEI CASEGGIATI DI

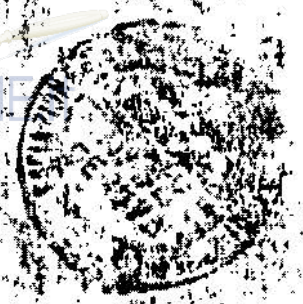
VIA MONTENERO, 7 B 9

GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RECUPERO DI CONDOMINIO DEI CASERMI DI

VIA MONTEMERO, 7 E 9

GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

NORME ALLE QUALI E' VINCOLATA LA PROPRIETA' DELLE UNITA'

IMMOBILIARI COSTITUENTI IL CASEGGIATO SITO IN GENOVA

VIA MONTENERO N. 9 - N. 7

COSE DI PROPRIETA' COMUNE E PARTICOLARE

ART. 1 -

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile, di tutti indistintamente i Condomini degli appartamenti, dei negozi e dei fondi, e cioè di tutte le unità immobiliari costituenti il caseggiato:

- l'area sulla quale sorge l'edificio e le fondamenta;
- tutto il complesso delle strutture in cemento armato (pilastri, travi, ecc.), eccezion fatta delle solette situate orizzontalmente tra le unità immobiliari, l'una all'altra sovrastanti, che sono di spettanza esclusiva dei rispettivi Condomini;
- i muri di perimetro, compresi i pannelli che completano detta struttura, per l'intero loro sviluppo e consistenza;
- i locali costruiti sul lastrico solare di copertura, destinato a ricovero dei serbatoi di raccolta dell'acqua potabile, nonché i serbatoi medesimi tra loro collegati;
- la rete orizzontale, i canali di raccolta e verticale di scarico delle acque piovane e la intera rete orizzontale di deflusso delle acque e materie di rifiuto;
- l'impianto di approvvigionamento dell'acqua potabile dalle bocchette di presa dell'aquedotto sino ai recipienti di raccolta situati sul lastrico solare di copertura;
- l'i tercapedine sul lato Est del caseggiato;
- il muro di sostegno della Via Monterosa corrente a Nord e ad Est del caseggiato - escluso il lastrico solare del piede del muraglione, adibito a strada di accesso al piano industriale, che è di pertinenza esclusiva del proprietario del piano industriale stesso - nonché la fascia di terreno larga m. 1,50 circa su detto muraglione, fascia di strada che verrà ceduta al proprietario della strada "Monterosa" senza alcun compenso o spesa e senza che alcun Condomino possa opporsi;
- ~~tutta la fascia di terreno a Ovest corrente sul fronte del caseggiato e sul fronte dei due distacchi laterali alla casa larga circa m. 3,50 e lunga circa m. 65,00. Detta fascia confina ad Ovest con Via Montenero, a Nord con Via Monterosa, e a Sud con la proprietà N. 5. Al centro di detta fascia è stata ricavata la cisterna;~~

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

- riproduzione o pubblicazione sul fronte della A.A. n. Giustizia PDG 21/07/2009

- ed in genere tutte le altre parti costitutive dell'edificio non descritte esplicitamente, le quali, a sensi di Legge, sono comuni a tutti i Condomini e sulle quali legittimamente nessuno di essi può vantare per titolo di acquisto ed in virtù delle norme presenti la proprietà esclusiva, nonché i manufatti ed impianti destinati ad uso comune.

ART. 2 -

A- Sono di proprietà comune indivisibile ed inalienabile soltanto dei Condomini degli appartamenti;

- l'atrio di ingresso o le scale, l'uno e le altre in ogni loro parte e per tutto il loro svolgimento, in ogni loro parte costitutiva ed accessoria;
- l'impianto di illuminazione delle scale, il campanello di chiamata;
- la colonna antincendio;
- la guardiola;
- l'ascensore;
- il casellario della corrispondenza nell'atrio;

B- Sono di proprietà comune indivisibile ed inalienabile soltanto dei distinti gruppi di Condomini che ne traggono utilità:

- le condutture dei serbatoi comuni, di cui all'Articolo precedente, che adducono l'acqua ai distinti gruppi di unità;
- le condutture verticali di scarico delle acque e materie di rifiuto ed i relativi sfiatatoi terminali;
- le canne fumarie "Shunt";

ART. 3 -

Sono infine di proprietà particolare ed esclusiva di ciascuno dei Condomini, o singolarmente ne trae utilità, quale parte complementare ed integrante della rispettiva unità immobiliare:

- l'impianto di approvvigionamento dell'acqua potabile del tubo distributore discendente di gruppo all'interno dell'unità;
- i tubi di scarico e materie di rifiuto sino alle condutture principali di raccolta di gruppo o alla rete orizzontale se in questa direttamente immettono;
- le due canne fumarie fino alla conduttura principale di raccolta;
- le porte coposcala e relativi stipiti;
- i poggioli in tutta la loro struttura ed in qualsiasi lato del muro perimetrale ricavati;
- i lastrici solari di coperture che sono di proprietà esclusiva dei Condomini degli appartamenti dell'ultimo piano, ognuno per la propria parte sovrastante esclusi quelli dei locali serbatoi ed il corridoio di accesso. Su detti lastrici non potranno essere collocati vasi di fiori e gabbie per allevamento animali ed in genere oggetti pesanti ed ingombranti, salvo fioriere opportunamente sistemate ed in modo da evitare infiltrazioni e danni alla staticità del caseggiato;
- il lastrico solare del terrazzo sul distacco situato al centro del caseggiato che è di esclusiva proprietà dei Condomini degli appartamenti ivi prospicienti per la propria parte ad ognuno spettante;

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 17d119

- ed in genere tutte le altre parti costitutive dell'edificio non descritte esplicitamente, le quali, a sensi di Legge, sono comuni a tutti i Condomini e sulle quali legittimamente nessuno di essi può vantare per titolo di acquisto ed in virtù delle norme presenti la proprietà esclusiva, nonchè i manufatti ed impianti destinati ad uso comune.

ART. 2 -

- A- Sono di proprietà comune indivisibile ed inalienabile soltanto dei Condomini degli appartamenti;
- l'atrio di ingresso e le scale, l'uno e le altre in ogni loro parte e per tutto il loro svolgimento, in ogni loro parte costitutiva ed accessoria;
 - l'impianto di illuminazione delle scale, il campanello di chiamata;
 - la colonna antincendio;
 - la guardiola;
 - l'ascensore;
 - il casellario della corrispondenza nell'atrio;
- B- Sono di proprietà comune indivisibile ed inalienabile soltanto dei distinti gruppi di Condomini che ne traggono utilità:
- le condutture dei serbatoi comuni, di cui all'Articolo precedente, che adducono l'acqua ai distinti gruppi di unità;
 - le condutture verticali di scarico delle acque e materie di rifiuto ed i relativi sfiatatoi terminali;
 - le canne fumarie "Shunt";

ART. 3 -

Sono infine di proprietà particolare ed esclusiva di ciascuno dei Condomini, o singolarmente ne trae utilità, quale parte complementare ed integrante della rispettiva unità immobiliare:

- l'impianto di approvvigionamento dell'acqua potabile del tubo distributore discendente di gruppo all'interno dell'unità;
- i tubi di scarico e materie di rifiuto sino alle condutture principali di raccolta di gruppo o alla rete orizzontale se in questa direttamente immettono;
- le due canne fumarie fino alla condotta principale di raccolta;
- le porte caposcala e relativi stipiti;
- i poggioni in tutta la loro struttura ed in qualsiasi lato del muro perimetrale ricavati;
- i lastrici solari di coperture che sono di proprietà esclusiva dei Condomini degli appartamenti dell'ultimo piano, ognuno per la propria parte sovrastante esclusi quelli dei locali serbatoi ed il corridoio di accesso. Su detti lastrici non potranno essere collocati vasi di fiori e gabbie per allevamento animali ed in genere oggetti pesanti ed ingombranti, salvo fioriere opportunamente sistemate ed in modo da evitare infiltrazioni e danni alla staticità del caseggio;

- il lastrico oculare del terrazzo sul distacco situato al centro del caseggio, che è di proprietà esclusiva dei Condomini degli appartamenti ivi prospicienti per la propria parte da ognuno spettante;

- i distacchi a cortile situati rispettivamente a Nord e a Sud del caseggiato fino al limite del caseggiato con i relativi muretti e cancellate, che sono di proprietà esclusiva dei Condomini proprietari dei rispettivi locali adiacenti;
- il lastrico e la copertura del distacco che costituisce la strada di accesso al locale ad uso industriale, costruita sullo zoccolo del muro di sostegno ad Est del caseggiato, è di proprietà del Condono del locale uso industriale stesso.

QUOTE DI COMPROPRIETA'

ART. 4 -

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti sulle cose comuni di cui agli Artt. 1 e 2, è espressa in millesimi nella Tabella "A" allegata alle presenti norme, agli effetti anche della compartecipazione delle spese.

OBBLIGATORIETA' DELLA PARTECIPAZIONE ALLE SPESE

ART. 5 -

Nessun Condono, neppure mediante rinuncia al suo diritto sulle cose comuni, ed anche al solo uso di tutte o di parte di esse può sottrarsi al contributo a suo carico delle spese per la loro manutenzione, riparazione ricostruzione e per le innovazioni a sensi di Legge; nè parimenti può esimersi dal pagamento delle quote da lui dovute per il godimento dei servizi, la partecipazione ai quali è obbligatoria per tutti.

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

ART. 6 -

E' vietato occupare in qualunque modo, a qualunque scopo e pur anche precariamente, le cose di proprietà comune.

ART. 7 -

Il Condono che intende eseguire lavori ed opere sulle cose comuni, ciano pur esse consentite dalla Legge, deve chiedere ed ottenere l'autorizzazione dell'Assemblea che dovrà essere convocata su istanza ed a spese anticipate dell'interessato entro e non oltre il trentesimo giorno da quello di ricevimento dell'istanza. Trascorso invece tale termine il Condono potrà eseguire le opere ed i lavori medesimi sotto la sua esclusiva responsabilità e senza pregiudizio dei diritti e ragioni sia del Condono che dei singoli Condomini.

Sono senz'altro vietati i lavori e le opere sulle cose comuni che arrecano danno e pregiudizio agli altri Condomini, o compromettono la stabilità e estetica del caseggiato, od impediscono agli altri Condomini di farne parimenti uso.

Le tende da sole esterne sui poggiali dovranno possibilmente essere dello stesso tipo e colore.

ART. 8 -

Ciascun Condono è obbligato ad eseguire nei locali di sua esclusiva proprietà quei lavori e quelle riparazioni, la omissione dei quali possa danneggiare le unità immobiliari degli altri, o parti e cose comuni, oppure possa compromettere la stabilità e l'estetica, la conservazione e l'uniformità esteriore dell'edificio.

Sono vietate le modificazioni, innovazioni ed adattamenti nell'ambito delle singole unità immobiliari o sulle cose di esclusiva proprietà che possano arrecare pregiudizio o danno agli altri Condomini ed alla collettività.

A richiesta dell'Amministrazione e nell'interesse anche dei singoli Condomini

ciascun Condominio dovrà consentire a che si proceda con dovuti riguardi ad ispezioni ed alla esecuzione di lavori nelle parti di sua esclusiva proprietà, salvo l'eventuale rifusione del danno. Tale obbligo riguarda in modo particolare i Condomini esclusivi dei lastrici solari di copertura per quanto riguarda i locali ed i serbatoi di raccolta dell'acqua potabile e le tubature di distribuzione su di esse collocate, i camini, i comignoli ed il lastrico solare medesimo; il Condominio dei negozi laterali per quanto riguarda le intercapedini di ragione comunecitate e lato Est del caseggiato e tutte le tubature che attraversano lo stesso.

I Condomini del distacco a piano terreno e quelli dei negozi laterali sono tenuti a consentire che altre tubature possano essere installate lungo le pareti e nel vano dei loro locali similmente a quanto è stato disposto nella costruzione, salvo ben inteso il loro diritto di ripristino dei locali eventualmente danneggiati.

ART. 8 -

Il caseggiato dovrà essere nell'intero suo complesso congruamente assicurato con i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e contro la responsabilità civile verso terzi a cura dell'Amministrazione.

ART. 9 -

Tutti i Condomini sono tenuti:

- a comunicare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Amministrazione il proprio domicilio e le sue eventuali successive variazioni, in mancanza della quale partecipazione essi si intenderanno domiciliati a tutti gli effetti di Legge e delle presenti norme, specie per quanto riguarda notifiche ed inviti, avvisi ecc. nei locali di loro proprietà nel caseggiato;

- in caso di trasferimento della unità immobiliare:

a) a far conoscere all'acquirente esplicitamente il contenuto delle presenti norme e degli altri eventuali Regolamenti Interni e vincolare lo stesso all'osservanza delle une e degli altri nello strumento notarile di compravendita;

b) a comunicare all'Amministrazione generalità, domicilio dell'acquirente e gli estremi dello strumento medesimo;

c) a liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del Condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese comuni preventivate ed approvate per spese e lavori ultimati, in corso od anche da iniziarsi al giorno della vendita e di quelle altre incontrate sino a tale giorno. Sono al compimento di tutte tali prescrizioni e formalità il Condominio alienante sarà liberato da ogni sua obbligazione (contributi compresi) per l'avvenire in confronto del Condominio per l'unità alienata, salva ed in pregiudicata la solidale responsabilità di Legge con l'acquirente;

d) ad imporre l'osservanza delle presenti norme e di quelle di eventuali altri Regolamenti Interni approvati dall'Assemblea, nonché l'osservanza di tutte le Deliberazioni di quest'ultima anche ai propri Conduttori, familiari, dipendenti, occupanti a qualsiasi titolo dell'unità immobiliare di loro spettanza restando i Condomini ad ogni effetto garanti, per il fatto o colpa dei loro dipendenti e familiari, nei confronti dell'Amministrazione, senza l'obbligo di quest'ultima di preventiva escussione di essi.



RIPARTIZIONE DELLE SPESE

NORMA GENERALE

ART. 10 -

Le spese per la conservazione, per le riparazioni ordinarie e straordinarie, per la ricostruzione delle cose comuni, di cui all'Art. 1 del presente Regolamento, e destinate ad uso comune, nonché quelle di amministrazione, assicurazioni, per i servizi, le spese di portineria o lavascala, e per le innovazioni regolarmente deliberate dall'Assemblea, sono ripartite fra tutti i Condomini in proporzione delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi nelle Tabelle allegate sotto la lettera "A" alle presenti norme, salvo le eccezioni, di cui gli Articoli che seguono. -

Qualora si dovesse procedere a riparazioni ordinarie o straordinarie e ricostruzione del muro di sostegno della Via Monterosa a Nord e ad Est e fosse richiesta e dovuta la partecipazione del Condominio o di alcuno fra i Condomini, le spese relative saranno ripartite nella proporzione dianzi stabilita fra tutti i Condomini con la Tabella "A".

PORTINERIA E SCALE

ART. 11 -

PORTINERIA - Tutte le spese di portineria e cioè: salario del portiere o lavascala, indennità, contributi assistenziali; previdenza ed assicurativi, innovazioni e ricostruzione alloggio, sua illuminazione, fornitura attrezzi, indennità di licenziamento ed in genere tutte quelle altre spese non specificate ed inerenti a detto servizio, vengono ripartite in ragione delle aliquote millesimali indicate nella Tabella "A" del riparto, allegata alla presente.

SCALE - Le spese per la manutenzione, per le riparazioni ordinarie e straordinarie, per le ricostruzioni ed innovazioni dell'atrio, compreso i pavimenti ed i muri che lo circoscrivono, delle scale, delle strutture che lo sorreggono, delle pareti che lo delimitano, finestre, ringhiere e passamani, per l'illuminazione degli stessi ecc. sono ripartite fra i Condomini degli appartamenti in proporzione alle quote millesimali indicate nella Tabella allegata alle presenti norme sotto la lettera "A".

CONDUTTURE VERTICALI DI SCARICO

ART. 12 -

Le spese per la manutenzione, per la riparazione ordinaria, per la ricostruzione e per le innovazioni delle condutture verticali di scarico delle acque e materie di rifiuto, a prescindere da ogni considerazione e relazione tra il punto dove l'opera ed il lavoro vengono eseguiti o la ubicazione di altezza dell'unità partecipante e quindi relative a tutto il loro sviluppo da terra a tetto, sono separatamente contabilizzate per ciascun gruppo o colonna, nell'ambito del quale sono poi ripartite tra i partecipanti al gruppo in proporzione al numero dei millesimi desunti per ciascuna unità nella Tabella allegata sotto la lettera "A" alle presenti norme.

IMPIANTO IDRICO ED EROGAZIONE ACQUE

ART. 13 -

a) - Le spese per la manutenzione, per le riparazioni ordinarie e straordinarie, la ricostruzione e le innovazioni dell'impianto dell'acqua potabile dalle bocchette di presa dell'aquedotto sino ai recipienti di raccolta, situati sul lastrico solare compresi ed i locali relativi che, a sensi dell'Art. 1 sono di proprietà comune a tutti i Condomini, sono attribuite e ripartite secondo i valori della Tabella "A".

b) - Le spese per le riparazioni ordinarie straordinarie, per la ricostruzione e
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le innovazioni delle condutture che dai serbatoi di raccolta adducono l'acqua distinti gruppi di unità, saranno attribuite e ripartite con il criterio di cui al 2° Comma dell'Art. 2 tra i partecipanti al gruppo in proporzione ai millesimi desunti per ciascuna unità dalla Tabella "A".

c) - La spesa per la fornitura dell'acqua è ripartita fra tutti i Condomini che ne godono in base alle risultanze di consumo dei singoli contatori.

LASTRICI SOLARI

ART. 14 -

Le spese per la manutenzione, per le riparazioni ordinarie e straordinarie, per la ricostruzione e le innovazioni dei lastri solari di proprietà esclusiva e dei Condomini degli appartamenti dell'ultimo piano, che costituiscono anche la copertura dell'edificio, sono attribuiti per un terzo a carico dei Condomini stessi tenuto conto del luogo dove il lavoro e l'opera vengono eseguiti per attribuirli al Condomino interessato al tratto mantenuto, riparato e ricostruito, e per gli altri due terzi a carico di tutti i Condomini, compresi i proprietari esclusivi. Questi due terzi sono da ripartirsi secondo i millesimi di cui alla Tabella "A" dei valori.

Tutte le spese anzidette invece, relative ai muriccioli di perimetro, ringhieri o divisioni, sono a totale carico dei Condomini degli appartamenti interni 24, 25, 26 e 27 interessati per i tratti di loro competenza.

Quelle anzidette relative alla soletta e pavimentazione soprastante al distacco di esclusiva proprietà dei Condomini degli appartamenti cui appartengono i lastri solari del distacco e serventi da copertura al sottostante locale ad uso industriale, vengono attribuite per due terzi ai Condomini degli appartamenti sopra accennati e per un terzo ripartite fra i Proprietari dei due piani sottostanti.

ART. 15 -

A carico di ciascun Condomino restano in ogni caso le spese determinate o che si rendono necessarie da fatto, colpa o negligenza e trascuratezza sua, dei suoi familiari e dipendenti.

ASCENSORE

La ripartizione delle spese relative all'ascensore è proporzionale all'uso possibile che può farne ciascun Condomino, per cui le spese di impianto saranno divise in proporzione ai valori delle singole proprietà (Tabella "A"), mentre le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e quelle di esercizio in proporzione all'altezza dei piani (Tabella "B").

DELL'AMMINISTRAZIONE

ART. 16 -

L'Amministratore può essere scelto dall'Assemblea dei Condomini anche fra gli estranei al Condominio.

L'Amministratore dimissionario o scadente per essere liberato da ogni responsabilità inerente alla carica, deve rendere conto della sua gestione e consegnare al suo successore, entro quindici giorni dalla nomina dello stesso, tutti i documenti, libri, atti, archivio del Condominio e tutte le cose di pertinenza di esso delle quali fosse in possesso in virtù del mandato, e ciò indipendentemente da ogni eventuale contestazione con il Condominio che vertesse sia pure su suoi rapporti creditivi.

Il collegio dei condomini è composto di due Membri scelti fra le persone dei Condomini, o loro ascendenti, discendenti, coniugi, fratelli e sorelle, eletti dall'Assemblea.

È l'organo consultivo dell'Amministrazione. Deve esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile nella gestione del Condominio. Sostituisce l'Amministratore in caso di sua temporanea assenza o impossibilità a disimpegnare le sue mansioni.

L'incarico di Amministratore o Consigliere del Condominio ha la durata per l'anno amministrativo e deve intendersi assunto gratuitamente quando dall'Assemblea non è stato preventivamente e specificatamente fissato un emolumento.

Art. 17 -

La gestione ha termine con il 31 Dicembre di ogni anno. Nel mese di Gennaio successivo l'Amministratore scadente deve compilare il Rendiconto e lo stato di Riparto, nonché il Bilancio Preventivo ed il progetto di riparto fra i Condomini. Stato e progetto di riparto devono essere redatti in base ai criteri stabiliti dalle presenti norme e solo suppletivamente dalla Legge.

Quanto sopra deve poi essere sottoposto all'Assemblea per la sua approvazione, intervenuta la quale ciascun Condomino è tenuto a versare immediatamente e non oltre i venti giorni successivi alla data dell'Assemblea, se presente, o al giorno di ricevimento della comunicazione delle Deliberazioni approvate, se assente, l'importo eventualmente risultante a suo Debito e la quota di anticipo fissata dall'Assemblea.

L'eventuale credito invece sarà computato in detrazione sulla prima ed unica rata di anticipo.

Nessun Condomino può esimersi dall'obbligo adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione che non siano liquidi ed esigibili, o riconosciute sussistenti in Deliberazione dell'Assemblea o in provvedimenti definitivi dell'Autorità Giudiziaria.

Art. 18 -

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie qualora la spesa da incontrarsi per essa ecceda il limite di L. 10.000.- (diecimila), salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini. Tuttavia, anche in questo caso dovrà essere sollecitamente convocata l'Assemblea per la ratifica delle ordinate riparazioni quando l'importo superi il limite suddetto.

DELL'ASSEMBLEA

Art. 19 -

L'avviso di convocazione dell'Assemblea Straordinaria od Ordinaria a tutti i Condomini deve essere loro recapitato a mano o a mezzo raccomandata, o consegnato alla porta almeno cinque giorni prima del giorno fissato per l'adunanza.

Deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora, dell'adunanza di prima e seconda convocazione, delle materie da sottoporre all'esame ed all'approvazione dell'assemblea, nonché la comunicazione di cui al successivo Articolo 20, ultimo Comma.

Art. 20

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

Ciascun Condomino ha diritto di farsi rappresentare da altra persona, anche se estranea al Condominio, con delega scritta a parte o in calce all'avviso di convocazione; le deleghe debbono essere consegnate al Presidente dell'assemblea e da lui

unite agli atti del Condominio? L'Amministratore però può rappresentare i Condomini nelle sole pratiche che non riguardano la sua responsabilità.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che hanno per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse.

In tal caso la validità di assemblea e validità di deliberazioni saranno riferite al complesso di numero e di quote o valore dei soli interessati.

I libri, i registri contabili, i documenti giustificativi, il rendiconto annuo di gestione, il bilancio preventivo, lo stato e il progetto di riparto devono essere messi a disposizione dei Condomini nei cinque giorni precedenti all'Assemblea nel luogo e nelle ore che l'Amministratore deve indicare nell'avviso di convocazione.

ART. 21 -

Delle Deliberazioni dell'Assemblea viene redatto, possibilmente seduta stante, processo verbale, scrivendolo su di un apposito registro e facendolo sottoscrivere da tutti gli interessati.

Solo in caso eccezionale o quando venga così disposto dall'Assemblea stessa, potrà essere redatto in seguito sul registro medesimo in base alle annotazioni raccolte durante lo svolgimento dell'assemblea; in tal caso esso sarà sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea, e da quelle altre persone che a questo scopo essa delegasse.

Il Verbale, oltre che le mansioni o notizie di uso che dovranno anche rispecchiare lo svolgimento dell'assemblea, deve riportare quelle dichiarazioni di cui alcuno degli intervenuti richiedesse l'incrinamento. Il Verbale, successivamente, viene sottoposto alle formalità prescritte dalla Legge.

L'Amministratore, entro dieci giorni dalla data dell'assemblea, deve comunicare agli assenti un riassunto delle Deliberazioni prese a tutti gli effetti di Legge. Copia di verbale viene rilasciata a quei Condomini che ne facessero richiesta, dietro rimborso delle spese, entro e non oltre i cinque giorni dalla effettuata richiesta.

ART. 22 -

Nel caso di ritardo del versamento del saldo e degli anticipi oltre le scadenze fissate dalle presenti norme (Art. 17) o in Deliberazione dell'Assemblea, viene applicata nei confronti del Condoino moroso una penale fissa pari al 10% (dieci per cento) dell'importo dovuto.

Qualora la mora si protracesse oltre i sei mesi dalla scadenza stessa, l'Amministrazione avrà il diritto di sospendere l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di uso separato.

Il ricavato di dette sanzioni viene devoluto al fondo comune per le spese di cui all'Art. 10 delle presenti norme.

ART. 23 -

A carico dei Condomini che non partecipano all'Assemblea devono essere poste le spese per la partecipazione delle Deliberazioni adottate e di quelle altre maggiori o differenti che si dovranno incontrare in dipendenza della loro assenza; e così pure quelle per la riconvocazione di una nuova Assemblea in sostituzione di quella andata deserta.

ART. 24 -

Per le infrazioni alle presenti norme l'Assemblea di volta in volta può applicare una penale di L. 100.- (cento) a L. 500.- (cinquecento), salvo ben inteso l'eventuale risarcimento del danno ed impregiudicato ogni altro maggiore o diverso diritto del Condominio e dei singoli.

ART. 25 - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Nel caso di lite promossa dall'Amministrazione nei confronti di alcuno dei Cor

domini , o da questi nei confronti del Condominio, il Condoino che risultasse
combente dovrà rispondere all'Amministrazione anche le spese irripetibili.

RICHIAMO ALLA LEGGE

Per quanto non è diversamente disposto nelle presenti norme, sono applicabili
disposizioni del Codice Civile o di Leggi speciali in materia.



T A B E L L A "A"

DEI VALORI E DI RIPARTIZIONE SPESE AMMINISTRAZIONE, PORTINERIA, ILLUMINAZIONE SCALE E ATRIO, ASSICURAZIONE INCENDIO E R.C., CISTERNE, IMPIANTO IDRICO, SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE SCALE, IMPIANTO ASCENSORE ECC.

Tabella dei valori stabilita in 480/480mi, che verrà integrata fino a 1.000/1.000 dopo l'ultimazione del rimanente corpo di fabbricato.

PIANTERRENO	- bottega II. 1	mill.	15,00
	- " 2	"	15,00
	- " 3	"	15,00
	- " 4	"	15,00
1° PIANO	- int. 1	mill.	25,60
	- " 2	"	17,40
	- " 3	"	10,50
2° PIANO	- int. 4	mill.	15,25
	- " 5	"	16,50
	- " 6	"	15,75
	- " 7	"	12,00
3° PIANO	- int. 8	mill.	14,70
	- " 9	"	15,55
	- " 10	"	15,55
	- " 11	"	13,20
4° PIANO	- int. 12	mill.	11,95
	- " 13	"	18,80
	- " 14	"	15,80
	- " 15	"	13,45
5° PIANO	- int. 16	mill.	12,20
	- " 17	"	16,05
	- " 18	"	19,05
	- " 19	"	13,70
6° PIANO	- int. 20	mill.	15,45
	- " 21	"	16,30
	- " 22	"	16,30
	- " 23	"	13,95
7° PIANO	- int. 24	mill.	16,20
	- " 25	"	17,05
	- " 26	"	17,05
	- " 27	"	14,70
		mill.	480,00



TABELLA "A-BIS" V.N.N. 7

VALORI E DI RIPARTIZIONE SPESE AMMINISTRAZIONE, PORTINERIA, ILLUMINAZIONE CALE E ATRIO ASSICURAZIONE INCENDIO E R.C., CISTERNE, IMPIANTO IDRICO, SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE SCALE, IMPIANTO ASCENSORE ECC.

Tabella dei valori stabilita in 520/520mi ad integrazione della Tabella "A" di mill. 480/480mi.

PIANTERRENO	- bottega N. 1 e 2 (forno)	mill.	30,00
	- " 3	"	15,00
	- " 4	"	15,00
	- " 5	"	15,00
	- " 6	"	15,00
1° PIANO	- piano industriale sul distacco	mill.	10,00
	- int. 1	"	25,60
	- " 2	"	17,40
	- " 3	"	10,50
2° PIANO	- int. 4	mill.	15,25
	- " 5	"	16,50
	- " 6	"	15,75
	- " 7	"	12,00
3° PIANO	- int. 8	mill.	14,70
	- " 9	"	15,55
	- " 10	"	15,55
	- " 11	"	13,20
4° PIANO	- int. 12	mill.	14,95
	- " 13	"	15,80
	- " 14	"	15,80
	- " 15	"	13,45
5° PIANO	- int. 16	mill.	15,20
	- " 17	"	16,05
	- " 18	"	16,05
	- " 19	"	13,70
6° PIANO	- int. 20	mill.	12,45
	- " 21	"	16,30
	- " 22	"	19,30
	- " 23	"	13,95
7° PIANO	- int. 24	mill.	16,20
	- " 25	"	17,05
	- " 26	"	17,05
	- " 27	"	14,70

M/4 430

164

REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - PIAZZA VENEZIA, 1 - 00187 ROMA - TEL. 06/4981 - FAX 06/4982

TABELLA "B"

RIPARTIZIONE CONSUMO ENERGIA ELETTRICA E ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE
ASCENSORE

Tabella dei valori stabilita in 500/500mi, che verrà integrata fino a 1.000/1.000 dopo l'ultimazione del rimanente corpo di fabbricato.

PIANTERRENO	- bottega A	mill.	4,75
	- " B	"	4,75
1° PIANO	- int. 1	mill.	9,60
	- " 2	"	6,40
	- " 3	"	4,80
2° PIANO	- int. 4	mill.	10,70
	- " 5	"	10,70
	- " 6	"	10,70
	- " 7	"	9,60
3° PIANO	- int. 8	mill.	14,25
	- " 9	"	14,25
	- " 10	"	14,25
	- " 11	"	12,85
4° PIANO	- int. 12	mill.	14,25
	- " 13	"	21,40
	- " 14	"	17,60
	- " 15	"	16,25
5° PIANO	- int. 16	mill.	17,10
	- " 17	"	21,40
	- " 18	"	25,65
	- " 19	"	19,25
6° PIANO	- int. 20	mill.	24,04
	- " 21	"	24,95
	- " 22	"	24,95
	- " 23	"	22,46
7° PIANO	- int. 24	mill.	31,30
	- " 25	"	31,35
	- " 26	"	31,35
	- " 27	"	28,20
		mill.	500,00

TABELLA "B-BIS" V. N. 7

RIPARTIZIONE CONSUMO ENERGIA ELETTRICA - ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE
ASCENSORE

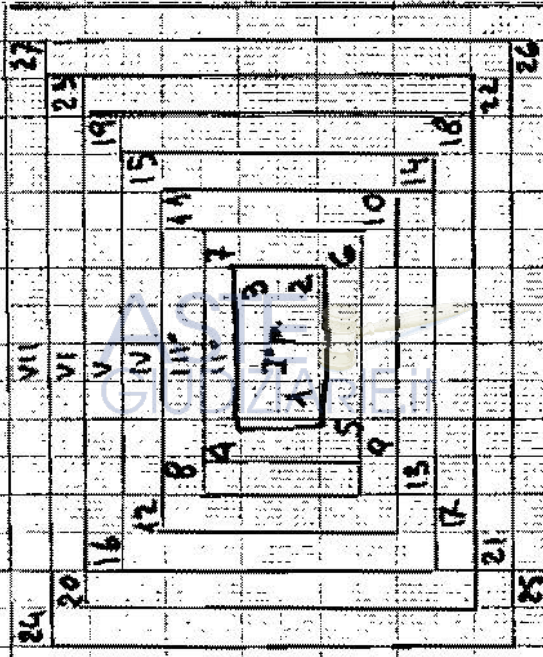
Tabella dei valori stabilita in 500/500mi ad integrazione della Tabella "B" di mill. 500/500.

PIANTERRENO	- bottega N. 1 e 2 (forno)	mill.	4,75	
	- " " 3	"	4,75	
1° PIANO	- int. 1	mill.	9,60	-
	- " 2	"	6,40	-
	- " 3	"	4,80	-
2° PIANO	- int. 4	mill.	10,70	-
	- " 5	"	10,70	-
	- " 6	"	10,70	-
	- " 7	"	9,60	-
3° PIANO	- int. 8	mill.	14,25	-
	- " 9	"	14,25	-
	- " 10	"	14,25	-
	- " 11	"	12,65	-
4° PIANO	- int. 12	mill.	17,80	-
	- " 13	"	17,80	-
	- " 14	"	17,80	-
	- " 15	"	16,05	-
5° PIANO	- int. 16	mill.	21,40	✓
	- " 17	"	21,40	
	- " 18	"	21,40	
	- " 19	"	19,25	
6° PIANO	- int. 20	mill.	19,54	
	- " 21	"	24,95	✓
	- " 22	"	29,95	✓
	- " 23	"	22,46	
7° PIANO	- int. 24	mill.	31,30	
	- " 25	"	31,35	
	- " 26	"	31,35	
	- " 27	"	28,30	
		mill.	500,00	

VIA Montebello 7 - Colosimo

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Via Montenero 9

Via Montenero 9

16139

Genova

GE

Cod. Fisc:

80069400101

Estratto conto completo

Elab. il 27/12/2023 --> 11:18

Pag. 1/1

Barillaro e Pellegatti S.r.l.

Via Granello, 1/1 sc. Dx

16121

Genova

GE

P.Iva 03574300103

E Mail: info@barpel.it

Tel.: 010561225

Pec.: info@pec.barpel.it

Ufficio: LAVAGNA -- Via Roma 125/1 Tel.: 0185 1780000

Sito: www.webamministrazioni.it

Fax: 010694926

Palmieri Donato

Ui

9-A-14

Preventivo	Num Rata	Scadenza	Dovuto	Pagato	Residuo
Preventivo 2023	0	09/03/2023	67,23	67,23	0,00
Preventivo 2023	1	09/03/2023	222,76	222,76	0,00
Preventivo 2023	2	10/06/2023	222,70	222,70	0,00
Preventivo 2023	3	01/09/2023	222,70	222,70	0,00
Totale:			735,39	735,39	0,00
Totale proprietà :			735,39	735,39	0,00

I versamenti potranno essere effettuati presso

Banca : BPER Banca

Agenzia : Genova Sede - Brigata Bisagno

Num Conto : 35362606

Iban : IT34M0538701402000035362606

Intestato : Condominio Via Montenero 9

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 6

Documentazione fotografica
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTOGRAFIA N° 1



FOTOGRAFIA N° 2



FOTOGRAFIA N°3



FOTOGRAFIA N°4



FOTOGRAFIA N°5



FOTOGRAFIA N°6



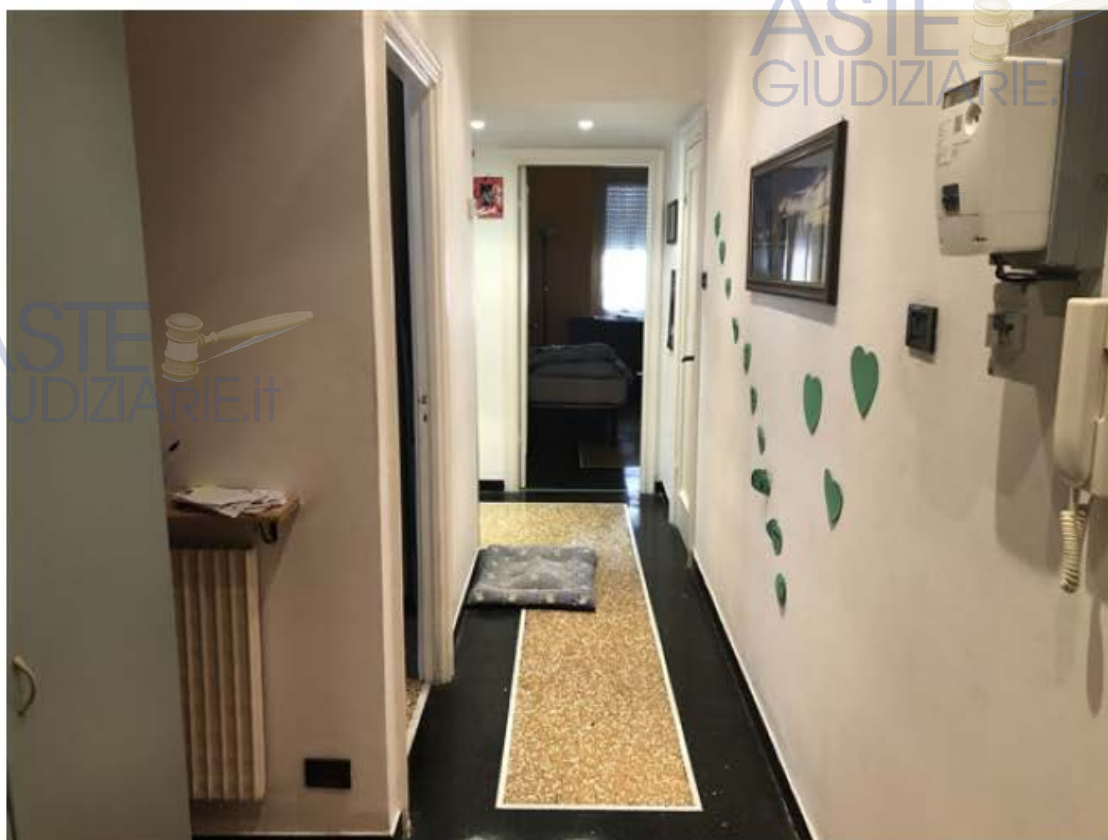
FOTOGRAFIA N°7



FOTOGRAFIA N°8



FOTOGRAFIA N°9



FOTOGRAFIA N°10



FOTOGRAFIA N° 11



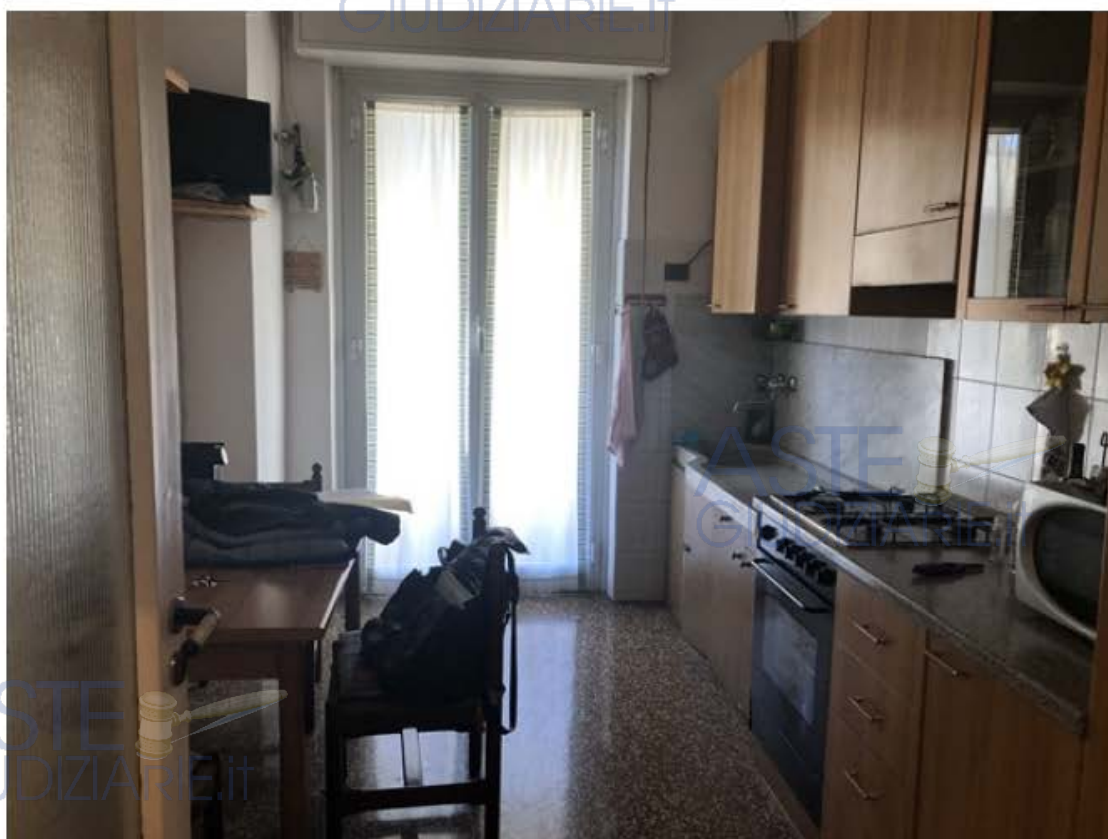
FOTOGRAFIA N° 12



FOTOGRAFIA N° 13



FOTOGRAFIA N° 14



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 7

Attestato di Prestazione Energetica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
 E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

n.366/2023 re

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: Esecuzione immobiliare

Dati identificativi

Foto edificio

Regione: LIGURIA
 Comune: Genova
 Indirizzo: Via Monte Nero, 9
 Piano: 4
 Interno: 14
 Coordinate GIS: 44.42203 °N 8.950032 °E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1955
 Superficie utile riscaldata (m²): 54.40
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 214.00
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)			Sezione		GED		Foglio		33		Particella		404	
Subalterni	Da	49	A	49	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Produzione acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA E

EP_{gl,nren} 106.14 kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (42.85) kWh/m²anno

Se esistenti:

()

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

ASTE GIUDIZIARIE.it

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	345 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 106,14 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	489 (Sm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 2,98 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ 20,79 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

ASTE GIUDIZIARIE.it

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Non si consigliano interventi	NO	0	E (106,14 kWh/m ² anno)	E (106,14 kWh/m ² anno)

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720245285

VALIDO FINO AL: 01-02-2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	214.00	m ³
S - Superficie disperdente	72.36	m ²
Rapporto S/V	0.3381	
EPH,nd	58.58	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0341	-
YIE	0.5623	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale in impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1-Caldiaia standard	2000		Gas naturale	24.00	0.68	η _t	2.98	85.86
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	1-Caldiaia standard	2000		Gas naturale	24.00	0.85	η _w	0.00	20.28
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720245285

VALIDO FINO AL: 01-02-2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Davide Rabaglia	
Indirizzo	geom.daviderabaglia@gmail.com - - -	
E-mail	geom.daviderabaglia@gmail.com	
Telefono	3479730070	
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	3266	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Geometra Davide Rabaglia, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione: 01-02-2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici:

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dettaglio di pagamento via web

Numero certificatore:	4997
Nominativo certificatore:	RABAGLIA DAVIDE
Anno:	2024
Numero certificato:	5285
Codice ordine:	000000624853
UID riscossione:	240320181963
IUV:	00020000000000000000000038674224
Importo totale:	20 €
Data del pagamento:	01/02/2024 00.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ricevuta

N. certificatore: 4997
Cognome: Rabaglia
Nome: Davide
Anno: 2024
Codice identificativo: 0720245285
Data Protocollo: 01/02/2024 15:50
Numero Protocollo: Prot/2024/0126072

Impronta file .pdf:

8b69b32f51398c3a21c35b1c7f396a710eaca6010d68bc5bc5b837529fbee41a

Impronta file .xml:

34b822b15a50ed89442b130e677d852f8c7d57b05efa00540486238452053a4e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 8

Copia atto di provenienza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 9

Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PARENZO-GINESTRE-VECCHIA TU.B (V.BOBPIO-V.BURLAND

Codice zona: D04

Microzona: 58

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1750	L	5,5	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1150	L	4,9	7,3	L
Autorimesse	Normale	880	1300	L	3,9	5,8	L
Box	Normale	1600	2350	L	5,8	8,6	L
Posti auto coperti	Normale	1450	2150	L	6,5	9,6	L
Posti auto scoperti	Normale	1050	1550	L	6,3	9,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 10

Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore precedente e al debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova

Cell. +39 3356065241



Egregio Sig.

16031 Pieve Ligure (GE)



Spett.le INTRUM ITALY S.p.A.
C/o Avv. Andrea Rivellini
Via C.R. Ceccardi, 4/19
16121 Genova
a.rivellini@studiorivellini.it

Oggetto: procedura esecutiva immobiliare R.E.: 366/2023 contro

Immobile sito in Genova – Via Montenero, civico n. 9 interno 14 -.

Egredi Signore e Gent.mo Avvocato,

allegata alla presente invio la relazione peritale di stima afferente l'immobile di cui all'oggetto, corredata della documentazione inerente.

L'originale della stessa è stato depositato in via telematica presso la cancelleria competente.

Mi è gradita l'occasione per porgerVi i migliori saluti.

Genova li, 01 febbraio 2024.

- geom. Luca Pallavicini -

