

ALLEGATO 1

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

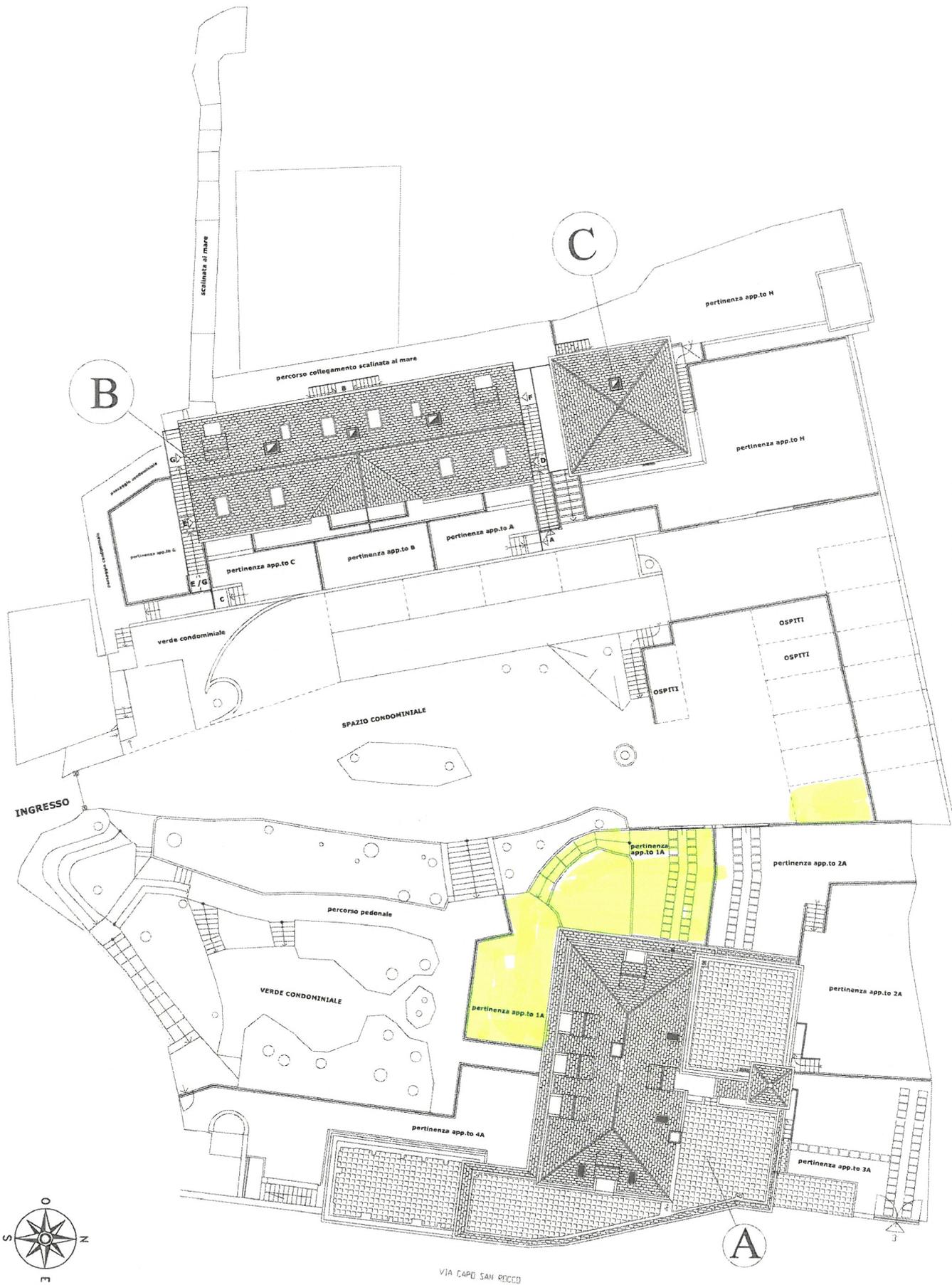
PLANIMETRIA GENERALE COMPLESSO

GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366



PLANIMETRIA GENERALE

FUORI SCALA



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366

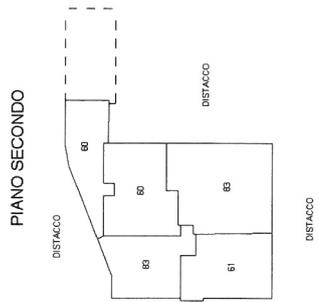
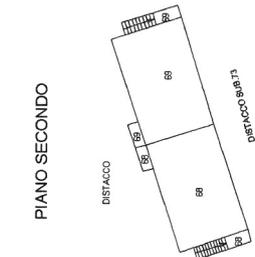
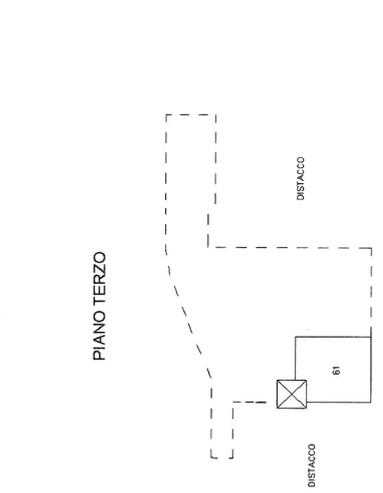
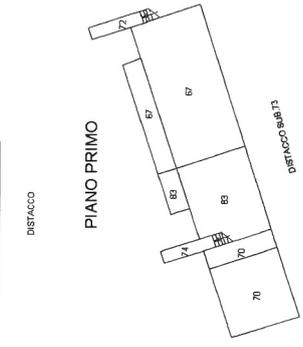
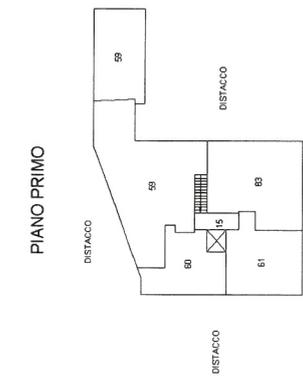
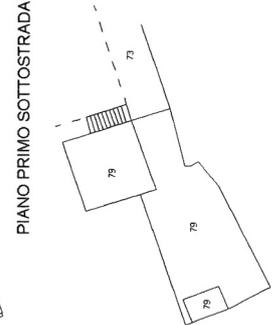
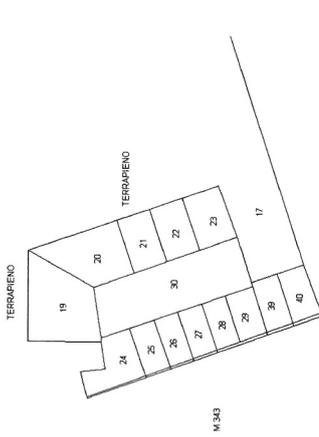
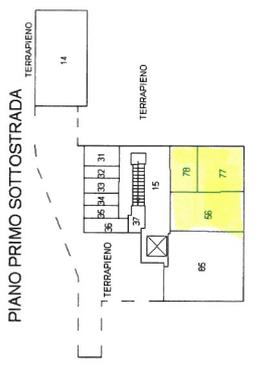


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

Data: 27/10/2022 - n. T274639 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formati di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Dassori Giorgio
Comune di Genova - Genova Sezione: OUA Foglio: 7 Particella: 363
Dimostrazione grafica dei subalterni

Prov. Genova N. 7283
Protocollo n. GE0092942 del 16/09/2021
Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500



- SUB.71 B.C.N.C. AI SUBB. 65-67-69
- SUB.72 B.C.N.C. AI SUBB. 67-69
- SUB.73 B.C.N.C. AI SUBB. 64-65-68-79-83-84
- SUB.74 B.C.N.C. AI SUBB. 68-83



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

COROGRAFIA



Legenda

-  Percorso carr
-  Percorso pedo
-  Via Quarto civ



Via Quarto civ - casa A

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

COPIA REGOLAMENTO CONDOMINIO

GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366



REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Condominio

"Ex Scuola Americana"

VIA QUARTO 13 A E CAPO SAN ROCCO 3

VIA Quarto 11 A/B/C/D/E/F/G/H

Genova (GE)



CAPITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

oggetto

Il presente Regolamento disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare sito nel Comune di Genova –VIA QUARTO 13 A , CAPO SAN ROCCO 3 , VIA QUARTO 11 A/B/C/D/E/F/G/H , che comprende tre edifici (contraddistinti rispettivamente con le lettere A ,B e C),rispettivamente composti da otto, sette e una unità immobiliari, con zona comune ,zona box e posti auto coperti e scoperti ,per un totale di cinque box, sei posti auto coperti e quindici posti auto scoperti di cui tre condominiali ad uso ospiti.

Fanno pure parte del condominio tutte quelle aree adibite a:

giardini privati, verde condominiale, corsello box, scala pedonale, come graficamente rappresentato nelle planimetrie catastali allegate al presente Regolamento sotto le lettere "A" e "B" .

Art. 2

Condotte fognature

Le condotte delle fognature interne bianche e nere sono di proprietà dei vari caseggiati, per i tratti dei quali ciascuno dei caseggiati stessi ne usufruisce in modo esclusivo. Le restanti parti s'intendono di proprietà condominiale.

Art. 3

Rete gas

La rete per la distribuzione del gas eseguita da società del gruppo mediterranea acque rimane di proprietà della stessa fino al contattore di ogni singolo alloggio, rimane pertanto di sua spettanza mantenere, modificare e controllare le varie parti dell'impianto di sua proprietà.



Art. 4

Parti comuni

Le parti ed i servizi comuni di ciascun caseggiato sono di proprietà comune indivisibile ed inalienabile dei soli Condomini proprietari delle unità immobiliari comprese nel caseggiato stesso, il tutto come da tabella 1 "generale supercondominio".

Ciascuna condotta verticale di scarico, di distribuzione dell'acqua fino ai punti di diramazione con le singole unità immobiliari è di proprietà comune e indivisibile dei proprietari delle unità immobiliari al cui servizio la condotta verticale è adibita.

Art. 5

Proprietà esclusive

Sono di proprietà esclusiva di ciascun Condoino:

- le canne fumarie del tipo singolo;
- i tubi di scarico delle acque di rifiuto sino alle condutture verticali di raccolta di gruppo;
- l'impianto idrico terminale della condotta adducente il gruppo dopo il contattore sino all'interno dell'unità;
- le condutture del gas, della climatizzazione e dell'energia elettrica dal punto in cui si distaccano da quelle generali sino all'interno dell'unità;
- le unità di climatizzazione;
- le porte caposcala degli appartamenti ed i relativi stipiti ;
- i terrazzi, i poggiali a livello, i giardini e le loro recinzioni o ringhiere di ferro annessi agli appartamenti;
- Gli impianti di riscaldamento autonomo.

CAPITOLO II

DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Art. 6

Tabelle millesimali

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio, sulle cose comuni, è espressa in millesimi, come indicato nelle tabelle allegate alle presenti norme sotto la lettera "C": tabella di calcolo superficie commerciale, tabelle 1,2,3,4,5,6;



Art. 7

Obbligo contributo spese manutenzione parti comuni

Nessun Condomino può, rinunciando al suo diritto sulle cose comuni od anche al solo uso di tutte o di alcune di esse, sottrarsi al suo contributo nelle spese per la loro manutenzione, riparazione o ricostruzione, né - adducendo gli anzidetti od altri motivi - esimersi dal pagamento delle quote da lui dovute per l'esercizio dei servizi il cui uso è obbligatorio, senza eccezione, per tutti, salvo quanto in appreso stabilito.

Art. 8

Divieti

- È vietato occupare in qualunque modo e per qualsiasi scopo, anche temporaneamente, le cose di proprietà e di uso comune;
- È vietato occupare, anche temporaneamente con auto, moto od altro, la strada carrabile di accesso ai box, i vialetti e le scale pedonali;
- Sulle aree circostanti i caseggiati, giardini e terrazzi anche privati, è vietato erigere costruzioni di qualsiasi genere e volume, sia pure precarie e provvisorie, stabilire depositi non momentanei di cose mobili di qualsiasi specie, eseguire lavorazioni e comunque arrecare molestia e alterare e menomare la signorilità e l'estetica dei caseggiati. Lo stesso dicasi per quanto riguarda i poggioli.
- Non è concesso collocare insegne, targhe e simili sulle facciate dei caseggiati senza il preventivo consenso dell'Assemblea.
- È vietato adibire gli appartamenti ad uso industria, ambulatori, sanatori, cliniche, case di salute, gabinetti o ambulatori per specialità sanitarie che richiedano il ricovero o il soggiorno di ammalati, ovvero per la cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegno, case di tolleranza, scuole di canto e ballo, e pensioni di qualsiasi genere.
- Negli appartamenti è inoltre vietato l'esercizio di attività rumorose e la sistemazione di macchine od altro che possa provocare vibrazioni alle costruzioni e che possa emanare esalazioni nocive o maleodoranti.
- I locali ai piani seminterrati non possono essere adibiti ad usi diversi da quelli stabiliti;
- Non si può usufruire dell'energia elettrica comune per scopi continuativi (frigoriferi/macchinari/carica batterie, ecc) ma solo in caso di necessità e per operazioni transitorie e limitate (trapani/aspiratori, ecc.).
- È vietato fare degli appartamenti e degli altri locali al piano seminterrato, un uso contrario alla tranquillità, decenza, moralità e buon costume dei caseggiati.



- È vietato tenere in qualsiasi locale di proprietà comune, animali di qualsiasi specie. In caso di detenzione di animali presso le proprietà personali vanno comunque adottate misure idonee ad evitare che sia arrecato danno o disturbo agli altri Condomini.
- È vietato gettare dalle finestre immondizie e oggetti di rifiuto, battere panni, tappeti, od altro fuori delle finestre o dai poggiali dopo le ore 10.00.
- È vietato suonare, cantare, ballare oltre le ore 24.00 e, nelle ore consentite con moderazione e rispetto della quiete altrui. Dopo le 24.00 anche gli apparecchi radio e televisivi dovranno essere regolati in modo da non recare disturbo agli altri Condomini.
- È vietato sciorinare biancheria e panni all'esterno delle finestre e dei poggiali è concesso solo con strutture amovibili e senza arrecare disturbo agli altri condomini.

È consentito collocare vasi di fiori, purché incassati in recipienti che impediscano nel modo più assoluto lo stillicidio.

È fatta salva la possibilità di erigere barbecue sempre che non arrechino danno agli altri condomini e che siano di impatto contenuto e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

E fatta salva anche la possibilità di montare tende, pergolati, inferriate sempre nel rispetto delle norme amministrative e del codice civile, sentita l'assemblea di condominio per l'uniformità delle stesse in modo da non recare danno al decoro e all'estetica dell'edificio.

Art. 9

Opere o modifiche delle proprietà

Nessun opera o modifica potrà essere eseguita da singoli Condomini sulle cose comuni.

All'interno delle proprietà esclusive non potranno essere eseguite opere o modifiche le quali possano compromettere la stabilità del caseggiato, alterarne l'estetica o la signorilità, o arrecare qualsiasi pregiudizio ad altri Condomini ed alla collettività.

A tal fine, ciascun Condomino prima di eseguire nei locali di sua proprietà esclusiva e sui prospetti esterni opere e modificazioni, che direttamente o indirettamente possano interessare le cose comuni e specialmente la stabilità, l'estetica o il decoro dell'edificio, dovrà preventivamente richiedere ed ottenere l'autorizzazione dall'Assemblea.

A spese anticipate dal Condomino sollecitante, quando si tratta di lavoro di suo particolare interesse, L'Assemblea sarà radunata per deliberare sulla richiesta autorizzazione, entro e non oltre i 90 giorni dalla richiesta di convocazione da questi inoltrata all'Amministrazione, in alternativa la richiesta sarà inserita nell'ordine del giorno della prima assemblea prevista.



Art. 10

Obbligo di manutenzione

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua esclusiva proprietà quei lavori o quelle riparazioni, l'omissione dei quali possa danneggiare gli altri Condomini o la collettività, o possa compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio, ed è responsabile dei danni derivanti dall'aver mancato a tale obbligo.

A richiesta dell'Amministratore deve altresì consentire che nell'interno dei locali stessi, si proceda, coi dovuti riguardi, ad ispezioni ed all'esecuzione dei lavori sulle cose comuni dell'edificio, nell'interesse della collettività, nonché delle cose comuni o particolari, interferenti con la sua unità. Qualsiasi riparazione o modifica delle condutture all'interno delle singole unità immobiliari potrà essere effettuata soltanto previa comunicazione scritta all'Amministratore.

Art. 11

Risarcimento danni su cose comuni

Ciascun Condomino è tenuto a rifondere al Condominio, o singolarmente agli altri partecipanti, quei danni che fossero stati causati alle cose comuni o particolari da fatto o colpa sua, dei familiari, ospiti o visitatori, dipendenti, fornitori, od inquilini.

Art. 12

Servitù

Sulla scala pedonale identificata catastalmente con il sub 58 sono presenti servitù di passaggio delle palazzine adiacenti al complesso con accessi alla stessa.

Si rileva inoltre il muro di confine tra la strada carrabile privata di accesso con la strada Via Quarto è di esclusiva proprietà del condominio.

Si richiama comunque integralmente l'atto di acquisto tra Immobiliare Zilabo srl e Bonardi Carla a rogito Notaio A. Donato di Genova in data 16/03/2007 n° 18834 di repertorio.

Art. 13

Obblighi condomini

Tutti i Condomini sono tenuti:

- a comunicare a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'Amministratore del complesso immobiliare il proprio domicilio; in mancanza s'intenderanno domiciliati a tutti gli effetti nei locali di loro proprietà nel caseggiato stesso;
- in caso di trasferimento della proprietà di unità immobiliari:



- a) a far conoscere all'acquirente il contenuto delle presenti norme e degli eventuali regolamenti interni ed a vincolarne lo stesso all'osservanza;
- b) a comunicare all'Amministrazione generalità e domicilio dell'acquirente;
- c) a liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del Condominio sino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese condominiali preventivate ad approvate, ultimate, in corso, od anche da iniziarsi al momento della vendita;
- d) ad imporre l'osservanza delle presenti norme, del regolamento interno, e delle deliberazioni dell'Assemblea, anche ai propri conduttori od occupanti a qualsiasi titolo dell'unità immobiliare, restando sempre esso proprietario garante ad ogni effetto.

Solo con compimento di tutte le suddette descrizioni e formalità che lo riguardano particolarmente, il condomino alienante, sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo (contributi compresi) nei confronti dell'Amministrazione relativamente all'unità alienata.

Art. 14

Assicurazioni

I caseggiati dovranno essere completamente assicurati contro i danni dal fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas, ecc. contro la responsabilità civile verso terzi e comunque a tutto quanto necessario per il rispetto delle normative vigenti, a cura dell'Amministratore.

CAPITOLO III

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 15

Ripartizioni secondo le tabelle millesimali

Tutte le spese per la conservazione, per le riparazioni ordinarie e straordinarie e per la ricostruzione delle cose comuni e destinate ad uso comune, nonché quelle di Amministrazione, l'indennità all'Amministratore, le assicurazioni, i canoni, le tasse, la manutenzione delle zone verdi condominiali, l'illuminazione dei percorsi pedonali e in generale tutte le spese che interessano in comune tutti o più comproprietari, sono ripartiti fra i Condomini, in proporzione delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi, come indicato nelle rispettive tabelle allegate al presente regolamento e richiamate nell'articolo 6 del presente regolamento



Art. 16

Spese del singolo condomino

Le spese di ripartizioni interne (ordinarie e straordinarie) riguardanti le singole proprietà sono a carico degli utenti dei singoli locali. Inoltre ogni comproprietario dovrà sopportare integralmente, quelle spese alle quali potesse aver dato luogo col fatto o trascuratezza propria, dei propri familiari, ospiti, inquilini, dipendenti od incaricati avventizi.

Essendo tutti gli impianti di riscaldamento e climatizzazione autonomi, a ciascun Condomino è fatto carico di provvedere singolarmente alle rispettive spese di manutenzione e riparazione che dovessero rendersi necessarie e od opportune.

Nel caso dell'edificio A per le spese della manutenzione della centrale termica si ricorrerà alla tabella 2; nell'eventualità che non fosse possibile la ripartizione tramite sottocontattori per le spese di riscaldamento si ricorrerà alla stessa tabella 2 sunnominata.

CAPITOLO IV

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 17

Organi del condominio

Gli organi di rappresentanza e di Amministrazione del Condominio sono:

- l'Amministratore,
- il Consiglio dei Condomini;
- l'Assemblea.

L'Amministratore e il Consiglio dei Condomini sono nominati dall'Assemblea.

L'Amministratore può essere scelto anche fra estranei al Condominio. Egli dura in carico un anno, può essere rieletto, ma può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea.

L'Amministratore, dimissionario, scaduto o revocato, per essere liberato da ogni responsabilità, dovrà rendere conto della sua gestione e consegnare al suo successore tutti i documenti, gli atti dell'Amministrazione, gli oggetti di pertinenza del Condominio, di cui fosse per mandato in possesso, entro 15 giorni dalla nomina del successore, al successore stesso, indipendentemente da ogni eventuale contestazione con il Condominio, o da sue eventuali ragioni creditorie.



Art. 18

Gestione

La gestione a termine col 31 dicembre di ogni anno. Nel mese di gennaio, l'Amministratore scadente deve compilare il rendiconto e lo stato di riparto, nonché il bilancio preventivo delle spese occorrenti per l'anno sopravvenienti e il relativo progetto di riparto fra i condomini, il tutto in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento, o suppletivamente, dalla legge.

Rendiconto, bilancio, stato e progetto di riparto, saranno sottoposti all'Assemblea per la loro approvazione, intervenuta la quale, ciascun Condomino è tenuto a versare immediatamente, e comunque non oltre 20 giorni successivi alla data dell'Assemblea, l'importo eventuale risultante a suo debito e la quota di anticipo fissata dall'Assemblea; è prevista la possibile rateizzazione del pagamento delle spese.

L'eventuale credito, invece, sarà computato nella prima od unica rata di anticipo.

Nessun Condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento neppure adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione che non siano stati riconosciuti in deliberazione di Assemblea o da provvedimento definitivo dell'Autorità Giudiziaria.

Art. 19

Amministratore

L'Amministratore, che ha la rappresentanza legale del Condominio, oltre le attribuzioni demandategli dalla legge, provvede:

- 1) ad eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- 2) a disciplinare l'uso e la manutenzione delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune;
- 3) a riscuotere i contributi e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria del complesso condominiale e per l'esercizio dei servizi comuni.

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatori per tutti i Condomini.

Egli però, non può ordinare riparazioni straordinarie, qualora le spese per le riparazioni stesse eccedano di € 1.500,00 (millecinquecento/00), salvo che abbiano carattere urgente e inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini; l'Assemblea dovrà tuttavia essere sollecitamente convocata per la ratifica delle ordinate riparazioni quando l'importo superi il suddetto limite.



Art. 20
Libri del condominio

L'Amministratore deve tenere:

- a) il libro dei verbali delle Assemblee;
- b) il libro cassa ad entrate ed uscite;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio o della residenza qualora non abbiano la dimora abituale nel Condominio;
- d) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

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

Art. 21
Consiglio dei condomini

Il Consiglio dei Condomini è composto da 3 membri, appartenenti ad almeno due degli edifici del condominio, eletti dall'Assemblea ordinaria e dura in carica un anno. Deve essere convocato dall'Amministratore almeno una volta ogni semestre, o quando gliene sia fatta richiesta da un suo componente. Esso può validamente deliberare quando siano presenti tutti i suoi componenti e con la maggioranza dei presenti, salvo che per casi determinati l'Assemblea non prescriva maggioranze costitutive e/o deliberative più elevate.

Esso ha compiti:

- a) di natura consuntiva: può essere sentito dall'Amministratore su ogni questione di sua competenza, e deve essere sentito nei casi espressamente indicati dal Regolamento o dall'Assemblea. I suoi pareri sono vincolanti per l'Amministratore, salvo che sia diversamente disposto;
- b) di controllo: deve esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del Condominio e riferirne con motivata relazione all'Assemblea, prima dell'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore.

Il consiglio dei Condomini sostituisce, inoltre, l'Amministratore in caso di sua temporanea assenza od impossibilità: per la funzione considerata nel presente comma, il Consiglio può essere convocato da uno qualsiasi dei suoi membri e può delegare la funzione stessa ad uno o più dei suoi componenti anche con poteri disgiunti.



Art. 22

Assemblea e sua convocazione

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario od in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno cinque Condomini che rappresentino un sesto del valore del complesso condominiale ovvero su delibera del Consiglio dei Condomini.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea, ordinaria o straordinaria, da inviarsi a tutti i condomini, deve essere loro recapitato a mano o consegnato alla posta mediante raccomandata, 15 giorni liberi prima del giorno fissato per l'adunanza.

Deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza in prima od in seconda convocazione, e delle materie da sottoporsi all'esame ed alla deliberazione dell'Assemblea.

Qualora si rendano necessarie decisioni concernenti soltanto singoli caseggiati o singoli gruppi di Condomini, l'Amministratore potrà convocare l'Assemblea parziale dei Condomini interessati.

Art. 23

Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni

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

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

Per la validità della costituzione dell'Assemblea e delle relative deliberazioni si fa espresso richiamo all'Art. 1136 Codice Civile, con avvertenza che in caso di deliberazioni concernenti parti di proprietà comune a singoli caseggiati o a gruppi di Condomini, le maggioranze costitutive e deliberative dovranno essere accertate rispetto ai partecipanti al caseggiato o al gruppo interessato. L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i Condomini interessati siano stati invitati alla riunione.

Art. 24

Delega

Ciascun condomino ha diritto di farsi rappresentare da altra persona anche estranea al Condominio che non sia l'Amministratore, con delega scritta a parte o in calce all'avviso di convocazione; le deleghe debbono essere ritirate dal Presidente dell'Assemblea e da lui unite agli atti del Condominio.



Art. 25

Obbligatorietà delle deliberazioni dell'Assemblea

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

Art. 26

Verbale dell'Assemblea

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige a cura del Segretario, processo verbale da firmarsi seduta stante dal Presidente, dal Segretario stesso e possibilmente da tutti i Consiglieri presenti. Il verbale deve contenere:

- a) l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza, l'ora e l'ordine del giorno;
- b) il numero dei presenti di fatto o per delega, in confronto del numero totale dei partecipanti al Condominio;
- c) il cognome e nome dei Condomini intervenuti in proprio o rappresentati, con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- d) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- e) il sommario della discussione e il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- f) qualunque dichiarazione, di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale dovrà essere trascritto entro 3 giorni, in apposito registro da conservarsi dall'Amministratore e dovrà essere firmato del Presidente dell'Assemblea e dal Segretario.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che lo richieda entro 5 giorni dalla richiesta ed a spese del richiedente.

A tutti gli effetti di legge l'Amministratore provvederà ad inviare ai Condomini assenti entro 10 giorni dalla data dell'Assemblea, un estratto del verbale a mezzo lettera raccomandata. Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai Condomini assenti a norme del presente Regolamento e delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese degli stessi.

A carico dei Condomini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di altra assemblea resasi necessaria per la diserzione dell'Assemblea precedente.



Art. 27

Fondo di riserva e sua amministrazione

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria e ad altre esigenze speciali e imprevedibili può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella dal fondo comune.

I capitali accantonati sui fondi suddetti devono essere depositati in un libretto o un conto corrente intestato al Condominio presso un primario Istituto di Credito scelto dall'Assemblea.

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore.

I prelevamenti dal fondo di riserva invece potranno effettuarsi solamente col consenso dall'Assemblea.

CAPITOLO V NORME FINALI

Art. 28

Facoltà della Società venditrice

Alla Società Immobiliare Zilabo s.r.l. è riservata la facoltà:

- di apportare eventuali modifiche su indicazioni del comune per il rilascio della certificazione di agibilità;
- di effettuare lavorazioni agli immobili ancora di proprietà della sunnominata società senza richiedere permessi all'assemblea;

La società venditrice è esente dal pagamento delle spese condominiali per tutti gli immobili che risultano non utilizzati in attesa di vendita per un anno dalla costituzione del condominio essendo il fine della stessa vendere le unità rimaste senza utilizzare le stesse e le zone comuni.

Art. 29

Richiamo alla legge

Per tutto quanto non è espressamente disposto dal presente Regolamento, saranno applicate le norme del Codice Civile e delle leggi speciali vigenti in materia.



Art. 30

Obbligo di osservanza del regolamento

I Signori Condomini sono vincolati all'osservanza delle disposizioni indicate in questo Regolamento e sono in obbligo di imporle anche ai loro cessionari, acquirenti, inquilini, utenti o rappresentanti a qualsiasi titolo, i quali dovranno pure sottostare alle eventuali modifiche di detto Regolamento che in prosieguo di tempo dovessero essere deliberate dall'assemblea.

In caso di infrazione alle norme ed ai divieti sanciti dai Regolamenti, od a nuove disposizioni impartite dall'Amministratore per i servizi comuni, questi dovrà invitare per iscritto il trasgressore ad osservare ed a far rispettare le medesime.



CONDOMINIO EX SCUOLA AMERICANA VIA QUARTO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		SUPERF. APPART.		SUPERF. LOCALI ACCESSORI		SUPERF. TERRAZZI		SUPERF. POGGIOLI		SUPERF. GIARDINI CARRABILI		SUPERF. GIARDINI NON CARR.		SUPERF. BOX		SUPERF. P.A. COPERTI		SUPERF. P.A. SCOPERTI		SUPERF. CANTINE		SUPERF. COMM.	
DATI CATAST.	FOG.	PAR.	SUB.	100%	66%	35%	50%	15%	12%	15%	12%	15%	12%	15%	12%	15%	12%	15%	12%	15%	12%	15%	12%
CASA A																							
APPART. INT 1	7	363	54	60,47	55,35	0,00	0,00	0,00	113,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	114,06
APPART. INT 2	7	363	55	51,62	44,02	0,00	0,00	0,00	174,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106,89
APPART. INT 3	7	363	13	58,26	0,00	0,00	0,00	0,00	83,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,78
APPART. INT 4	7	363	14	131,76	56,64	0,00	0,00	0,00	0,00	162,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188,62
APPART. INT 5	7	363	59	112,50	0,00	43,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127,62
APPART. INT 6	7	363	60	99,41	0,00	36,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112,32
APPART. INT 7	7	363	61	102,65	0,00	52,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121,02
APPART. INT 8	7	363	62	156,53	0,00	48,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173,36
CASA B																							
APPART. INT 1	7	363	63	54,60	0,00	5,58	0,00	0,00	7,20	22,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62,84
APPART. INT 2	7	363	64	64,40	0,00	0,00	0,00	0,00	13,50	24,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74,03
APPART. INT 3	7	363	65	44,45	0,00	5,58	0,00	0,00	7,20	22,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,69
APPART. INT 4	7	363	66	55,78	0,00	0,00	0,00	7,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59,47
APPART. INT 5	7	363	67	101,52	0,00	0,00	20,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111,69
APPART. INT 6	7	363	68	76,84	0,00	0,00	5,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79,78
APPART. INT 7	7	363	69	76,84	0,00	0,00	5,88	0,00	0,00	33,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00	0,00	84,19
VILLA INDIPEN.	7	363	70	98,00	57,40	72,00	12,60	0,00	0,00	346,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208,93
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTI																							
1748,29																							
CANTINE																							
BOX INT 1	7	363	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,88
BOX INT 2	7	363	20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,84
BOX INT 3	7	363	21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,16
BOX INT 4	7	363	22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,16
BOX INT 5	7	363	23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,16
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE BOX																							
124,20																							

TABELLA 1 - GENERALE SUPERCONDOMINIO										
MANUTENZIONI PARTI COMUNI - ILLUMINAZIONE PARTI COMUNI - GIARDINAGGIO - IRRIGAZIONE GIARDINI - CANCELLO DI ACCESSO CARRAB. FOGNATURE BIANCHE E NERE - RETI UTENZE DI PROPRIETA' - SCALA DI ACCESSO E PERCORSO PEDONALE ADIACENTE CASA B E C										
SUPERFICIE COMMER.	COEFFIC. DI DESTINAZIONE	COEFFIC. DI PIANO	COEFFIC. DI DISTANZA	COEFFIC. DI VEDUTA	COEFFIC. DI ESPOSIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	MILLESIMI			
CASA A										
APPART. INT 1	1,000	0,975	1,000	1,000	0,980	108,984	63,492			
APPART. INT 2	1,000	0,975	1,000	0,975	0,940	95,516	55,646			
APPART. INT 3	1,000	1,000	1,000	0,925	0,950	62,198	36,235			
APPART. INT 4	1,000	1,000	1,000	0,95	0,990	177,397	103,349			
APPART. INT 5	1,000	1,025	1,000	1,100	1,000	143,892	83,829			
APPART. INT 6	1,000	1,025	1,000	1,070	0,975	120,107	69,973			
APPART. INT 7	1,000	1,025	1,000	1,050	0,950	123,735	72,086			
APPART. INT 8	1,000	1,025	1,000	1,080	0,990	189,990	110,685			
CASA B										
APPART. INT 1	1,000	0,950	1,050	0,900	0,875	49,363	28,758			
APPART. INT 2	1,000	0,950	1,075	0,875	0,875	57,884	33,722			
APPART. INT 3	1,000	0,950	0,975	0,925	0,900	40,629	23,670			
APPART. INT 4	1,000	1,000	1,050	0,900	0,910	51,141	29,794			
APPART. INT 5	1,000	1,000	0,975	0,950	0,930	96,211	56,051			
APPART. INT 6	1,000	1,000	1,050	0,925	0,930	72,062	41,982			
APPART. INT 7	1,000	1,050	0,975	0,950	0,950	77,786	45,317			
VILLA INDIPEN.	1,025	1,050	1,100	0,900	0,875	194,786	113,479			
CANTINE										
BOX INT 1	0,400	0,750	1,100	0,75	0,750	7,217	4,205			
BOX INT 2	0,400	0,750	1,100	0,75	0,750	6,282	3,660			
BOX INT 3	0,400	0,750	1,100	0,75	0,750	3,185	1,856			
BOX INT 4	0,400	0,750	1,100	0,75	0,750	3,185	1,856			
BOX INT 5	0,400	0,750	1,100	0,75	0,750	3,185	1,856			
INTERNO										
INTERNO 1	0,200	0,700	1,000	0,75	0,750	0,302	0,176			
INTERNO 2	0,200	0,700	1,000	0,75	0,750	0,302	0,176			
INTERNO 3	0,200	0,700	1,000	0,75	0,750	0,302	0,176			
INTERNO 4	0,200	0,700	1,000	0,75	0,750	0,302	0,176			

INTERNO 5	3,84	0,200	0,700	1,000	0,75	0,750	0,302	0,176
INTERNO 6	3,69	0,200	0,700	1,000	0,75	0,750	0,291	0,169
INTERNO 7	3,69	0,200	0,700	1,000	0,75	0,750	0,291	0,169
POSTI AUTO								
A- COPERTI								
NUMERO 1	17,00	0,300	0,750	1,100	0,75	0,750	2,367	1,379
NUMERO 2	13,00	0,300	0,750	1,100	0,75	0,750	1,810	1,054
NUMERO 3	13,00	0,300	0,750	1,100	0,75	0,750	1,810	1,054
NUMERO 4	13,00	0,300	0,750	1,100	0,75	0,750	1,810	1,054
NUMERO 5	13,00	0,300	0,750	1,100	0,75	0,750	1,810	1,054
NUMERO 6	13,00	0,300	0,750	1,100	0,75	0,750	1,810	1,054
B- SCOPERTI								
NUMERO 7	13,50	0,250	0,750	1,100	0,75	0,750	1,566	0,912
NUMERO 8	13,50	0,250	0,750	1,100	0,75	0,750	1,566	0,912
NUMERO 9	13,50	0,250	0,750	1,080	0,75	0,750	1,538	0,896
NUMERO 10	13,50	0,250	0,750	1,080	0,75	0,750	1,509	0,879
NUMERO 11	13,50	0,250	0,750	1,040	0,75	0,750	1,481	0,863
NUMERO 12	13,50	0,250	0,750	1,020	0,75	0,750	1,452	0,846
NUMERO 13	17,50	0,250	0,750	1,000	0,75	0,750	1,846	1,075
NUMERO 14	17,50	0,250	0,750	0,900	0,75	0,750	1,661	0,968
NUMERO 18	12,00	0,250	0,750	1,100	0,75	0,750	1,392	0,811
NUMERO 19	12,00	0,250	0,750	1,100	0,75	0,750	1,392	0,811
NUMERO 20	12,00	0,250	0,750	1,100	0,75	0,750	1,392	0,811
NUMERO 21	12,50	0,250	0,750	1,100	0,75	0,750	1,450	0,845
							1.716,49	1.000,000

TABELLA 2 - GENERALI CASA A - MANUTENZIONI EDIFICIO - LUCE SCALE - LOCALI TECNICI - PULIZIA SCALE											
SUPERFICIE COMMER.	COEFFIC. DI DESTINAZIONE		COEFFIC. DI PIANO		COEFFIC. DI USO		COEFFIC. DI VEDUTA		COEFFIC. DI ESPOSIZIONE		MILLESIMI
	COEFFIC. DI DESTINAZIONE	COEFFIC. DI PIANO	COEFFIC. DI USO	COEFFIC. DI VEDUTA	COEFFIC. DI ESPOSIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE					
APPART. INT 1	114,06	1,000	0,975	1,000	1,000	1,000	0,980	108,984	104,954		
APPART. INT 2	106,89	1,000	0,975	1,000	1,000	0,940	95,516	91,984			
APPART. INT 3	70,78	1,000	1,000	1,000	0,925	0,950	62,198	59,898			
APPART. INT 4	188,62	1,000	1,000	1,000	0,95	0,990	177,397	170,837			
APPART. INT 5	127,62	1,000	1,025	1,025	1,100	1,000	147,489	142,035			
APPART. INT 6	112,32	1,000	1,025	1,025	1,070	0,975	123,110	118,558			
APPART. INT 7	121,02	1,000	1,025	1,025	1,050	0,950	126,829	122,139			
APPART. INT 8	173,36	1,000	1,025	1,025	1,080	0,990	194,740	187,539			
CANTINE											
INTERNO 1	3,84	0,200	0,700	1,020	0,75	0,750	0,308	0,297			
INTERNO 2	3,84	0,200	0,700	1,020	0,75	0,750	0,308	0,297			
INTERNO 3	3,84	0,200	0,700	1,020	0,75	0,750	0,308	0,297			
INTERNO 4	3,84	0,200	0,700	1,020	0,75	0,750	0,308	0,297			
INTERNO 5	3,84	0,200	0,700	1,020	0,75	0,750	0,308	0,297			
INTERNO 6	3,69	0,200	0,700	1,020	0,75	0,296	0,285	0,285			
INTERNO 7	3,69	0,200	0,700	1,020	0,75	0,296	0,285	0,285			
						1.038,398		1.000,000			
TABELLA 3 - ASCENSORE CASA A - RIPARTIZIONE SPESE FORZA MOTRICE - MANUTENZIONI											
SUPERFICIE COMMER.	COEFFIC. DI DESTINAZIONE		COEFFIC. DI PIANO		COEFFIC. DI USO		COEFFIC. DI VEDUTA		COEFFIC. DI ESPOSIZIONE		MILLESIMI
	COEFFIC. DI DESTINAZIONE	COEFFIC. DI PIANO	COEFFIC. DI USO	COEFFIC. DI VEDUTA	COEFFIC. DI ESPOSIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE					
APPART. INT 5	127,62	1,000	1,025	1,000	1,100	1,000	143,892	249,066			
APPART. INT 6	112,32	1,000	1,025	1,000	1,070	0,975	120,107	207,897			
APPART. INT 7	121,02	1,000	1,025	1,000	1,050	0,950	123,735	214,177			
APPART. INT 8	173,36	1,000	1,025	1,000	1,080	0,990	189,990	328,860			
							577,725	1.000,000			

TABELLA 4 - CASA B - MANUTENZIONI ORDINARIA E STRAORDINARIA EDIFICIO												
SUPERFICE COMMER.	COEFFIC. DI		COEFFIC. PIANO	COEFFIC. DI	COEFFIC. USO	COEFFIC. VEDUTA	COEFFIC. DI	COEFFIC. ESPOSIZIONE	SUPERFICE CONVENZIONALE	MILLESIMI		
	DESTINAZIONE	DESTINAZIONE									ESPOSIZIONE	
APPART. INT 1	62,84	1,000	0,950	0,900	1,050	0,900	0,875	0,875	49,363	110,909		
APPART. INT 2	74,03	1,000	0,950	0,875	1,075	0,875	0,875	0,875	57,884	130,053		
APPART. INT 3	52,69	1,000	0,950	0,925	0,975	0,925	0,900	0,900	40,629	91,286		
APPART. INT 4	59,47	1,000	1,000	0,900	1,050	0,900	0,910	0,910	51,141	114,904		
APPART. INT 5	111,69	1,000	1,000	0,950	0,975	0,950	0,930	0,930	96,211	216,168		
APPART. INT 6	79,78	1,000	1,000	0,925	1,050	0,925	0,930	0,930	72,062	161,910		
APPART. INT 7	84,19	1,000	1,050	0,950	0,975	0,950	0,950	0,950	77,786	174,770		
									445,077	1.000,000		
TABELLA 5 - BOX E POSTI AUTO COPERTI - PULIZIE - ILLUMINAZIONE - MANUTENZIONE CORSELLO DI ACCESSO												
SUPERFICE COMMER.	COEFFIC. DI		COEFFIC. PIANO	COEFFIC. DI	COEFFIC. USO	COEFFIC. VEDUTA	COEFFIC. DI	COEFFIC. ESPOSIZIONE	SUPERFICE CONVENZIONALE	MILLESIMI		
	DESTINAZIONE	DESTINAZIONE									ESPOSIZIONE	
BOX INT 1	38,88	0,400	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	7,217	209,370		
BOX INT 2	33,84	0,400	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	6,282	182,229		
BOX INT 3	17,16	0,400	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	3,185	92,407		
BOX INT 4	17,16	0,400	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	3,185	92,407		
BOX INT 5	17,16	0,400	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	3,185	92,407		
NUMERO 1	17,00	0,300	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	2,367	68,659		
NUMERO 2	13,00	0,300	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	1,810	52,504		
NUMERO 3	13,00	0,300	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	1,810	52,504		
NUMERO 4	13,00	0,300	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	1,810	52,504		
NUMERO 5	13,00	0,300	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	1,810	52,504		
NUMERO 6	13,00	0,300	0,750	0,75	1,100	0,75	0,750	0,750	1,810	52,504		
									34,471	1.000,000		

TABELLA 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA COPERTURA BOX - STRUTTURALE E IMPERMEABILIZZAZIONI

	SUPERFICIE COMMER.	COEFFIC. DI		COEFFIC. DI		COEFFIC. DI		COEFFIC. DI ESPOSIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	MILLESIMI
		DESTINAZIONE	PIANO	USO	VEDUTA	USO	VEDUTA			
BOX INT 1	38,88	0,400	0,750	1,000	0,75	0,750	0,750	6,561	199,836	
BOX INT 2	33,84	0,400	0,750	1,000	0,75	0,750	0,750	5,711	173,931	
BOX INT 3	17,16	0,400	0,750	1,000	0,75	0,750	0,750	2,896	88,199	
BOX INT 4	17,16	0,400	0,750	1,000	0,75	0,750	0,750	2,896	88,199	
BOX INT 5	17,16	0,400	0,750	1,000	0,75	0,750	0,750	2,896	88,199	
POSTI AUTO COPERTI										
NUMERO 1	17,00	0,300	0,750	0,500	0,75	0,750	0,750	1,076	32,766	
NUMERO 2	13,00	0,300	0,750	0,500	0,75	0,750	0,750	0,823	25,057	
NUMERO 3	13,00	0,300	0,750	0,500	0,75	0,750	0,750	0,823	25,057	
NUMERO 4	13,00	0,300	0,750	0,500	0,75	0,750	0,750	0,823	25,057	
NUMERO 5	13,00	0,300	0,750	0,500	0,75	0,750	0,750	0,823	25,057	
NUMERO 6	13,00	0,300	0,750	0,500	0,75	0,750	0,750	0,823	25,057	
POSTI AUTO SCOPERTI										
NUMERO 18	12,00	0,250	0,750	0,750	0,75	0,750	0,750	0,949	28,911	
NUMERO 19	12,00	0,250	0,750	0,750	0,75	0,750	0,750	0,949	28,911	
NUMERO 20	12,00	0,250	0,750	0,750	0,75	0,750	0,750	0,949	28,911	
NUMERO 21	12,50	0,250	0,750	0,750	0,75	0,750	0,750	0,989	30,116	
POSTI AUTO CONDOMINIALI										
NUMERO 15	12,00	0,250	0,750	0,750	0,75	0,750	0,750	0,949	28,911	
NUMERO 16	12,00	0,250	0,750	0,750	0,75	0,750	0,750	0,949	28,911	
NUMERO 17	12,00	0,250	0,750	0,750	0,75	0,750	0,750	0,949	28,911	
								32,832	1.000,000	

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 1



FOTOGRAFIA N. 2





FOTOGRAFIA N. 3

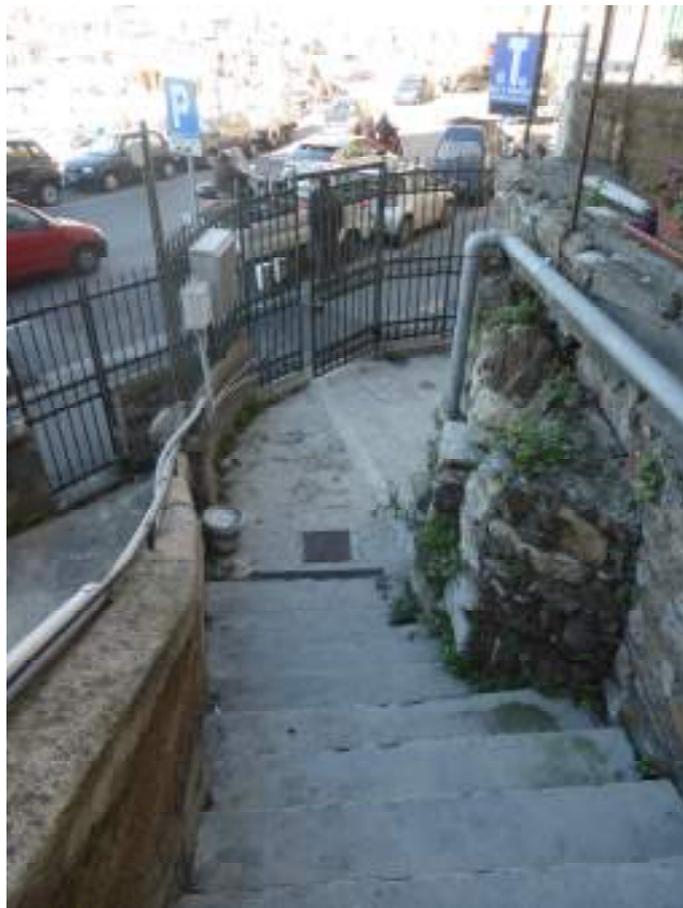


FOTOGRAFIA N. 4





FOTOGRAFIA N. 5



FOTOGRAFIA N. 6





FOTOGRAFIA N. 7



FOTOGRAFIA N. 8

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 9



FOTOGRAFIA N. 10





FOTOGRAFIA N. 11



FOTOGRAFIA N. 12

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 13



FOTOGRAFIA N. 14



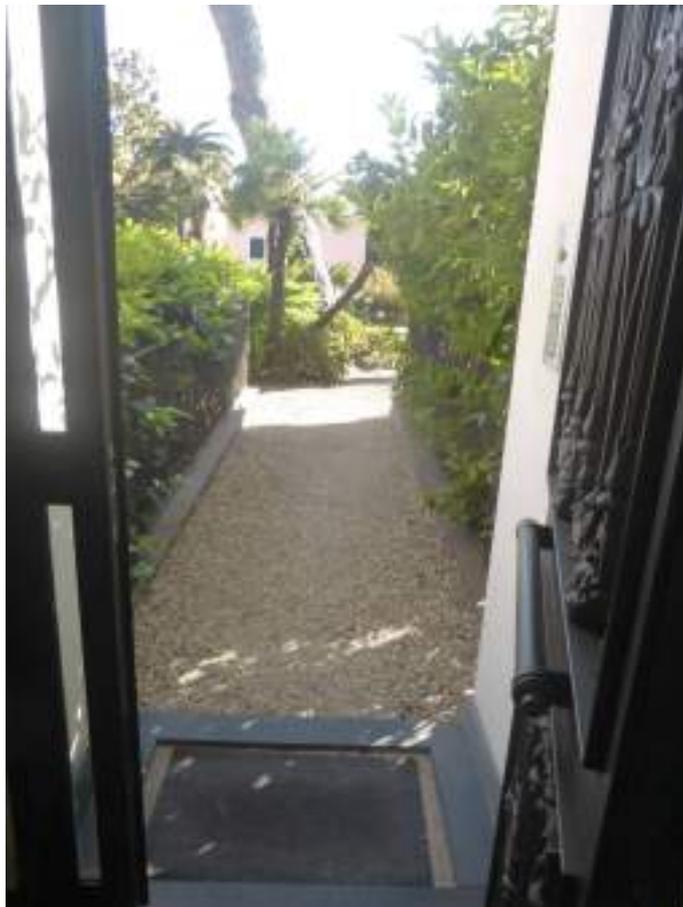


FOTOGRAFIA N. 15

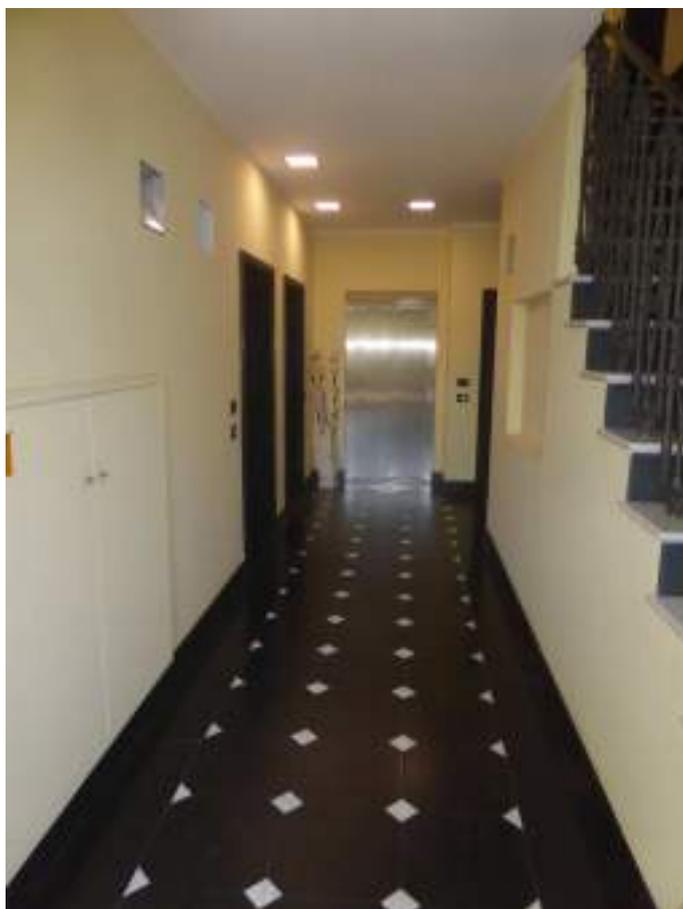


FOTOGRAFIA N. 16





FOTOGRAFIA N. 17



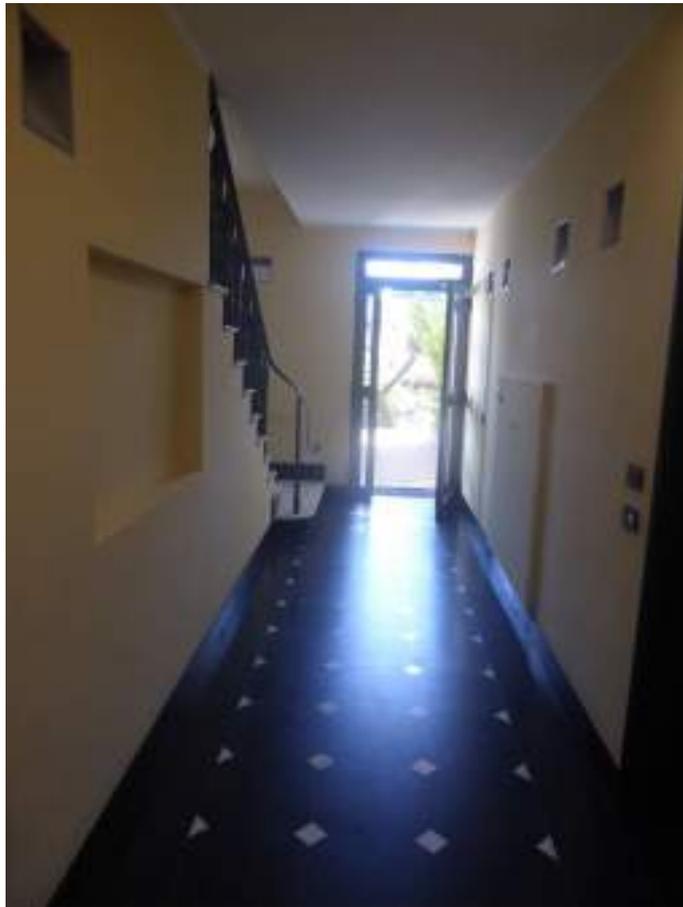
FOTOGRAFIA N. 18

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 19



FOTOGRAFIA N. 20

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 21



FOTOGRAFIA N. 22

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 23



FOTOGRAFIA N. 24





FOTOGRAFIA N. 25



FOTOGRAFIA N. 26





FOTOGRAFIA N. 27



FOTOGRAFIA N. 28

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 29



FOTOGRAFIA N. 30

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 31



FOTOGRAFIA N. 32

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 33



FOTOGRAFIA N. 34

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 35



FOTOGRAFIA N. 36

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 37



FOTOGRAFIA N. 38





FOTOGRAFIA N. 39



FOTOGRAFIA N. 40





FOTOGRAFIA N. 41



FOTOGRAFIA N. 42





FOTOGRAFIA N. 43



FOTOGRAFIA N. 44





FOTOGRAFIA N. 45



FOTOGRAFIA N. 46

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





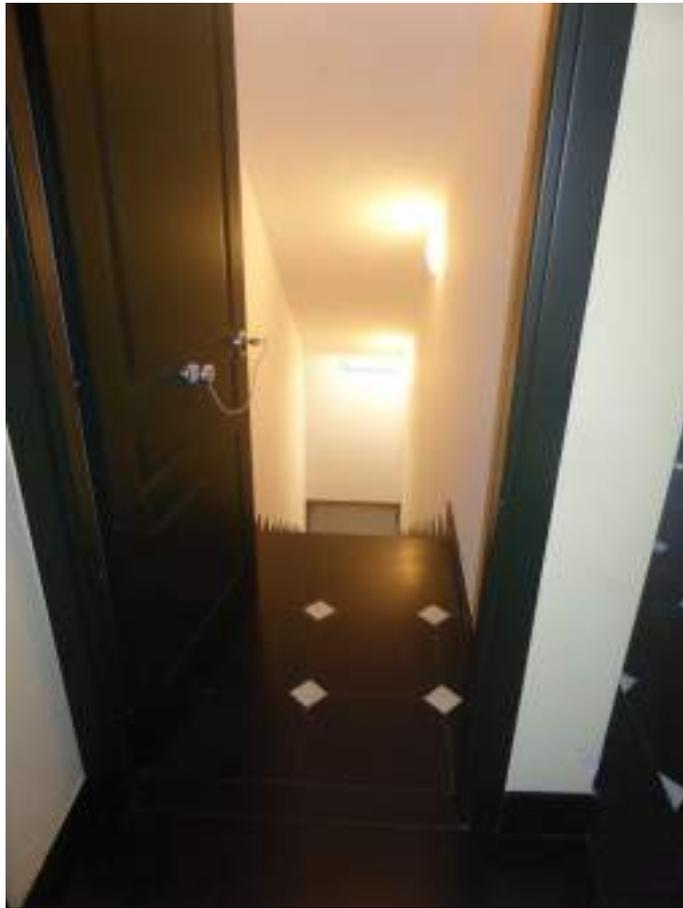
FOTOGRAFIA N. 47



FOTOGRAFIA N. 48

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 49



FOTOGRAFIA N. 50

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





FOTOGRAFIA N. 51



FOTOGRAFIA N. 52





FOTOGRAFIA N. 53



FOTOGRAFIA N. 54

GEOM. LUIGI LANERO - VIA F. APRILE CIV. 31 INT. 30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366



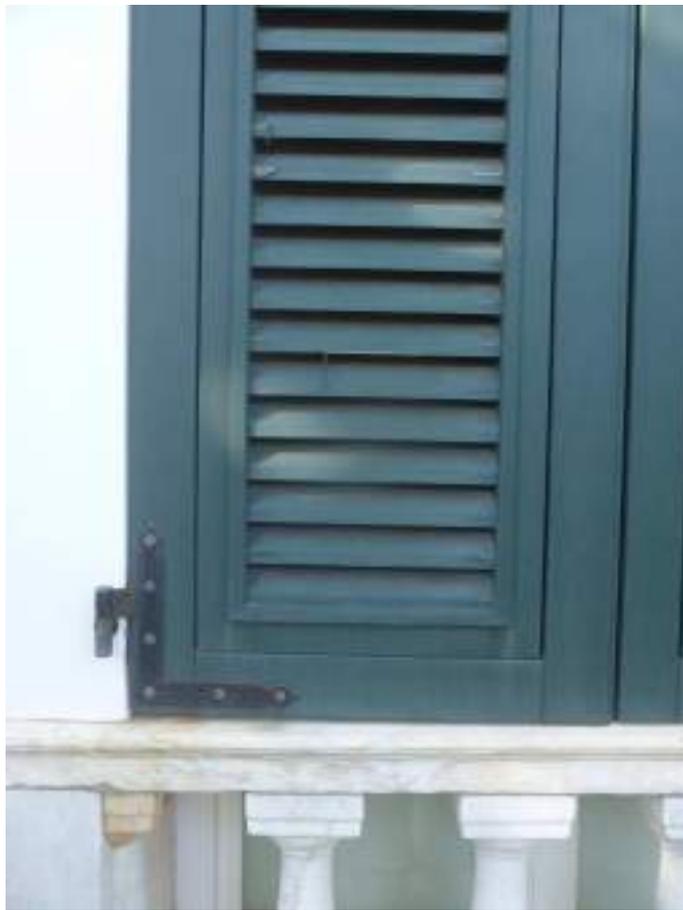


FOTOGRAFIA N. 55



FOTOGRAFIA N. 56





FOTOGRAFIA N. 57



FOTOGRAFIA N. 58





FOTOGRAFIA N. 59



FOTOGRAFIA N. 60



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

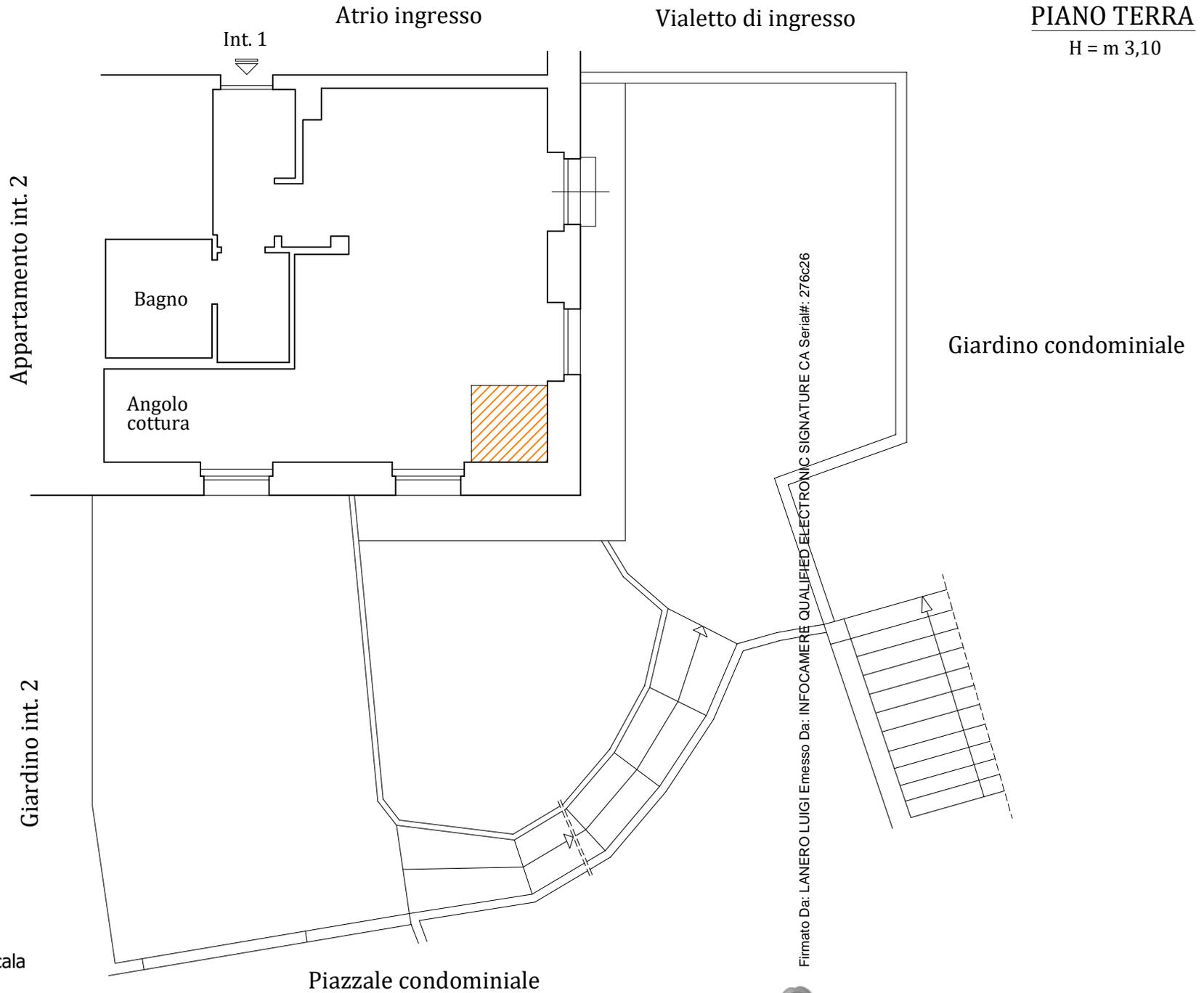
GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366





PIANO TERRA

H = m 3,10



LEGENDA:



Bucatura per futura scala





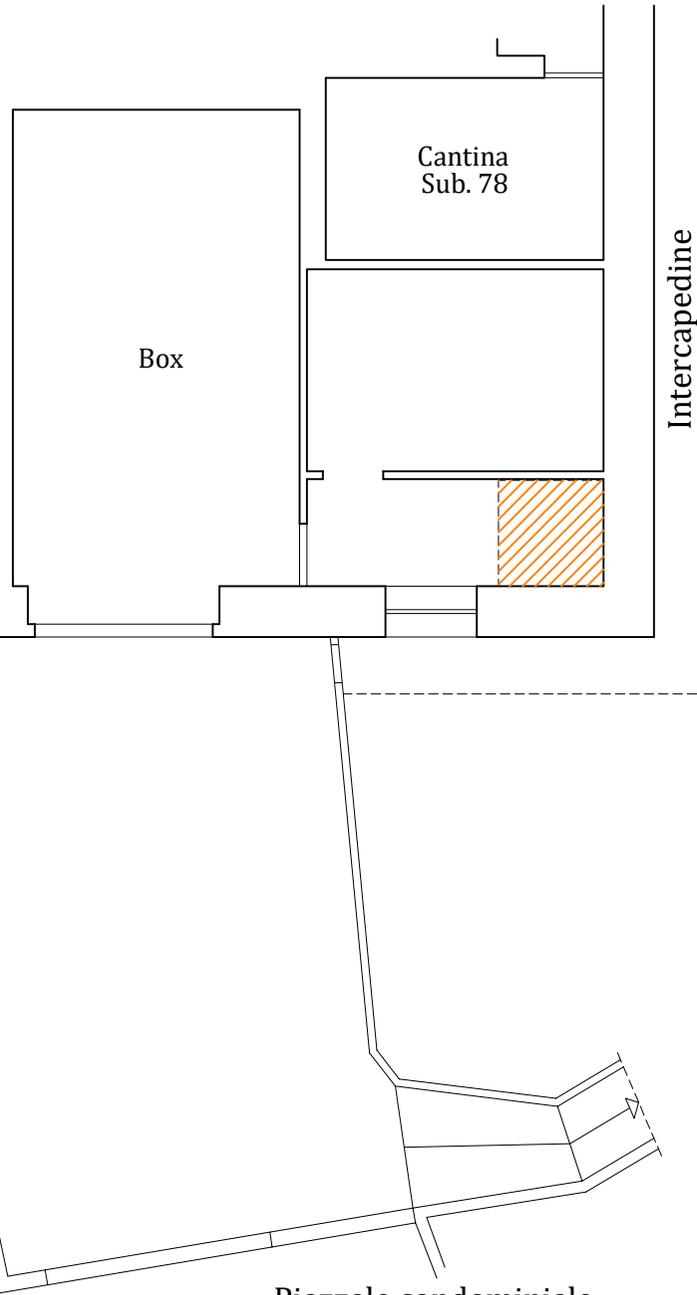
Locali condominiali

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H = m 2,40

Appartamento int. 2

Giardino int. 2



Intercapedine

Piazzale condominiale



LEGENDA:

Bucatura per futura scala

Firmato Da: LANERO LUIGI Enesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 276c26



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366

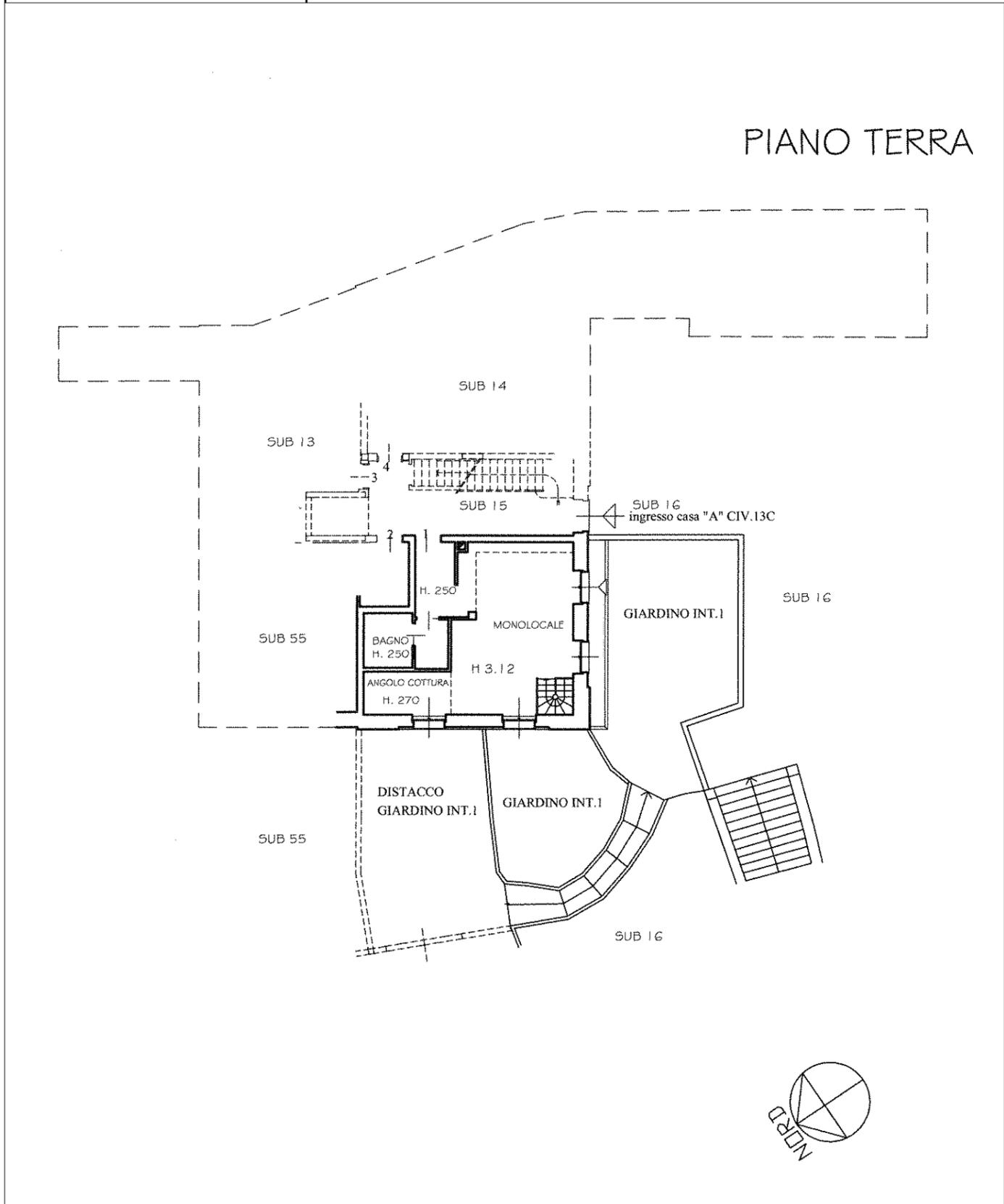


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0192368 del 18/09/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova	
Via Quarto	civ. 13C
Identificativi Catastali:	Compilata da: Repetto Roberto
Sezione: QUA	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Genova
Particella: 363	N. 3112
Subalterno: 77	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2015 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez. Urb.: QUA - Foglio: 7 - Particella: 363 - Subalterno: 77 >
Via Quarto n. 13C piano: S1-T interno: 1 edificio: A;

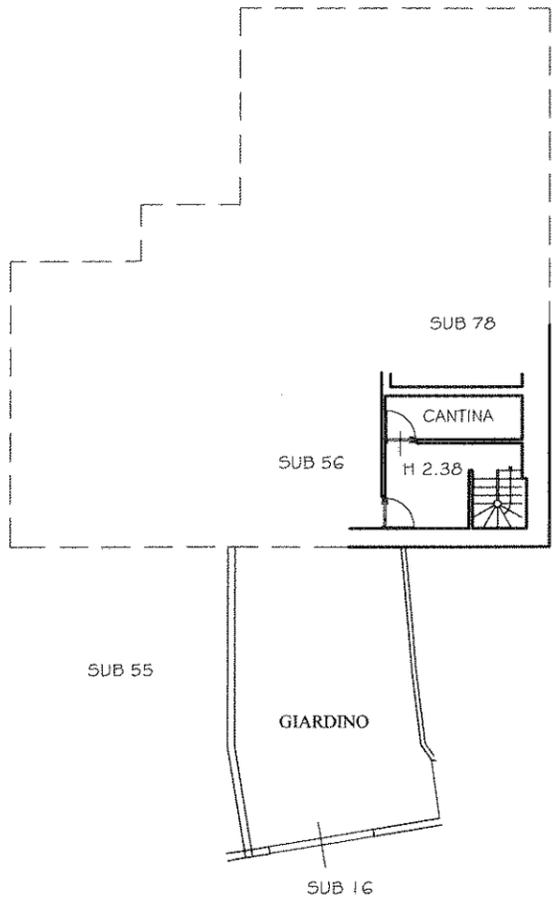
10 metri

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0192368 del 18/09/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova	
Via Quarto	civ. 13C
Identificativi Catastali:	Compilata da: Repetto Roberto
Sezione: QUA	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Genova
Particella: 363	N. 3112
Subalterno: 77	

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANO FONDI



TERRAPIENO

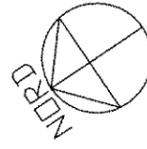
SUB 56

SUB 78

SUB 55

GIARDINO

SUB 16



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2015 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: QUA - Foglio: 7 - Particella: 363 - Subalterno: 77 >
Via Quarto n. 13C piano: S1-T interno: 1 edificio: A;

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

PLANIMETRIA CATASTALE BOX

GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366

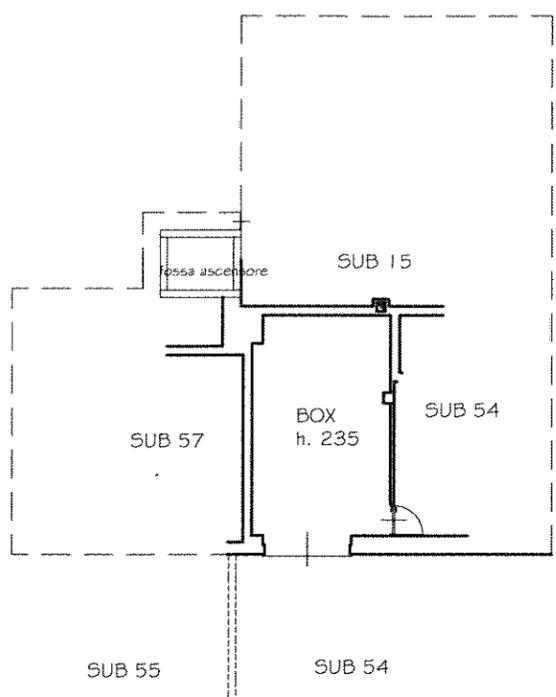


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0207514 del 16/09/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova	
Via Quarto	civ. 11
Identificativi Catastali:	Compilata da: Repetto Roberto
Sezione: QUA	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Genova
Particella: 363	N. 3112
Subalterno: 56	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO FONDI



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2015 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: QUA - Foglio: 7 - Particella: 363 - Subalterno: 56 >
Via Quarto n. 13C piano: S1 edificio: A;

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA SUB. 31

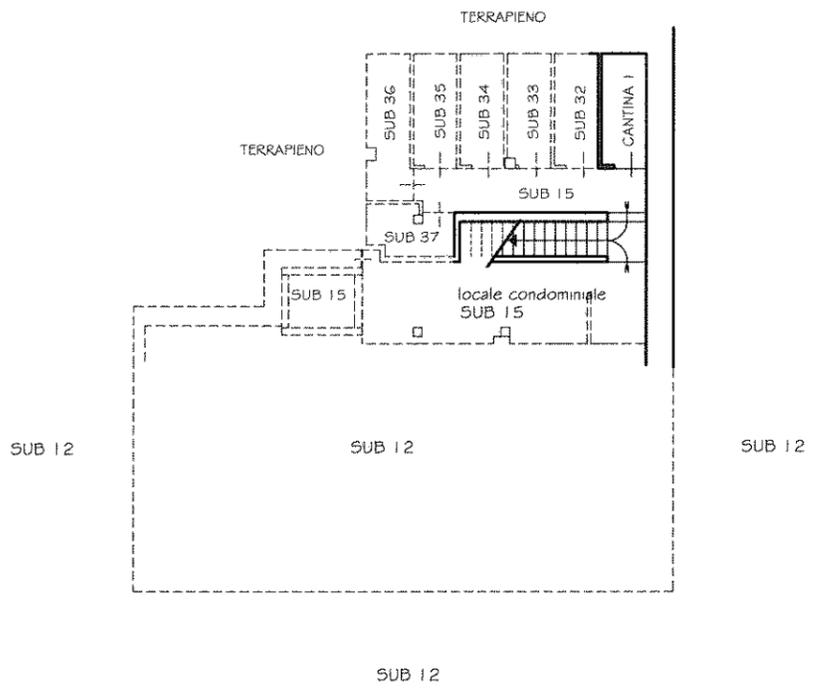


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

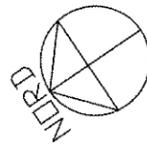
Dichiarazione protocollo n. GE0028583 del 14/02/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova	
Via Capo San Rocco	civ. 3
Identificativi Catastali:	Compilata da: Repetto Roberto
Sezione: QUA	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Genova
Particella: 363	N. 3112
Subalterno: 31	

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO
H 2.39**



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2015 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: QUA - Foglio: 7 - Particella: 363 - Subalterno: 31 >
QUARTO n. 13C piano: S1 edificio: A;

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA SUB. 78

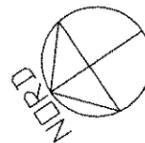
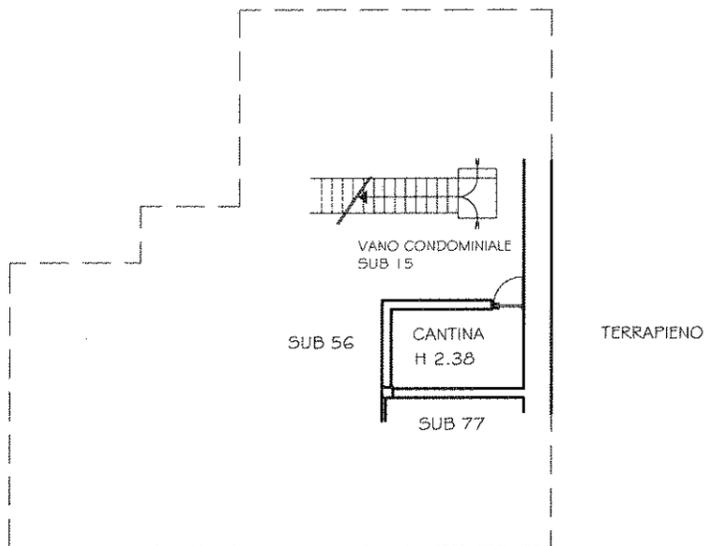


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0192368 del 18/09/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova	
Via Quarto	civ. 13C
Identificativi Catastali:	Compilata da: Repetto Roberto
Sezione: QUA	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Genova
Particella: 363	N. 3112
Subalterno: 78	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO FONDI



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2015 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: QUA - Foglio: 7 - Particella: 363 - Subalterno: 78 >
Via Quarto n. 13C piano: S1 edificio: A;

ALLEGATO 11

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO N. 21

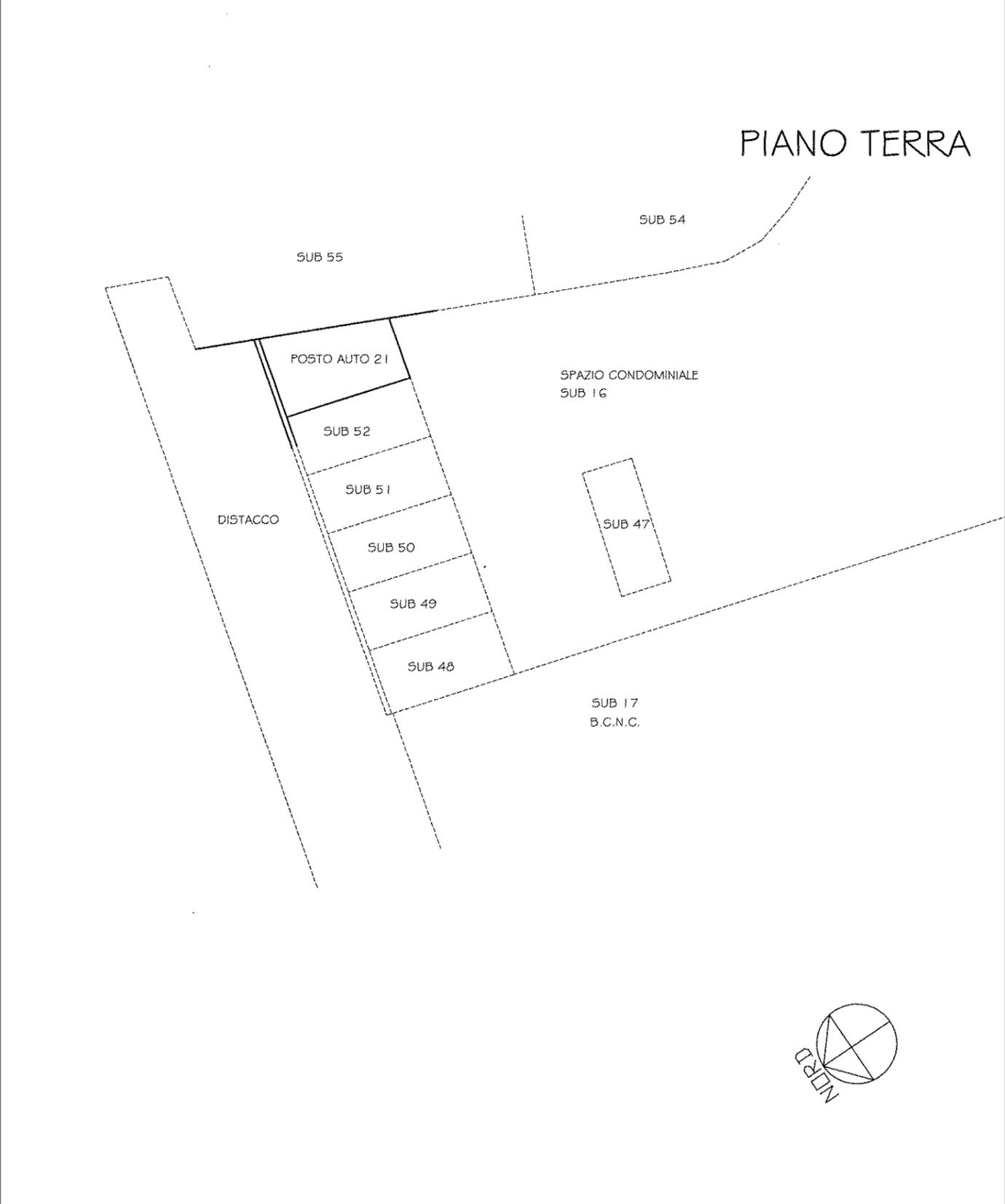
GEOM. LUIGI LANERO - Via F. Aprile 31/30 sc. B - GENOVA - tel. 010/585366



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

Dichiarazione protocollo n. GE0207514 del 16/09/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova	
Via Quarto	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Repetto Roberto
Sezione: QUA	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Genova
Particella: 363	N. 3112
Subalterno: 53	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2015 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: QUA - Foglio: 7 - Particella: 363 - Subalterno: 53 >
QUARTO piano: T interno: 21;

10 metri

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimenti

R.F. 65/2015

Fallimento: **IMMOBILIARE ZILABO s.r.l.**

Giudice Delegato: **dott.sa Cristina TABACCHI**

Curatore: **dott. Stefano GOTTA**

RELAZIONE DI STIMA

dell'appartamento sito nel Comune di Genova, quartiere di Quarto dei Mille, facente parte del complesso residenziale denominato "ex Scuola Americana", ubicato in via Quarto distinto con i civ. 13C int. 1 con annessi giardino, box, posto auto e due cantine

PIANTE E PROSPETTI DI PROGETTO (VARIANTE)



VARIANTE ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 2010-118.18.0.-80 - CDS 23/10
GIA' OGGETTO DI VARIANTE CON: DIA 3820/2011 del 07.06.2011 / SCIA 5720/2012 del 28.08.2012
ai sensi della L.R. 16/08 art. 25 comma 2

Per la riqualificazione e ristrutturazione complesso immobiliare:

- Via Quarto 13 C / Via Capo San Rocco 3
- Via Quarto 11 A – B – C – D – E – F – G – H

ELENCO ELABORATI GRAFICI

N.B.

**Le Tavv. da n°1 a n°7 non vengono allegate perché già in atti, come da rif. indicati
I disegni sono allegati in formato PDF/A1 e non in DXF per non superare i 50 MB**

STATO LEGITTIMATO

- Tav. n° 1 – Planimetria Generale
(rif. Variante in Corso d'Opera – Tav. n° 9 SCIA 5720/2012 del 28/08/2012)
- Tav. n° 2 – Pianta Autorimessa (rif. Tav. n° 15 CDS 23/10)
- Tav. n° 3 – Pianta “Casa Grande A” (rif. Tav. n° 16bis CDS 23/10)
- Tav. n° 4 – Pianta “Ex Scuderie B” e “Casa Piccola C”
(rif. Variante in Corso d'Opera – Tav. n° 10 SCIA 5720/2012 del 28/08/2012)

CORREZIONE ERRORI GRAFICI

- Tav. n° 5 – Prospetti Stato Originario “Casa A” con evidenziati errori grafici
(rif. Tav. n° 7 CDS 23/10 – Tav. A Variante Paesaggistica del 12/09/2013)
- Tav. n° 6 – Prospetti Stato Originario “Casa A” corretti per errori grafici
(rif. Tav. n° 7 CDS 23/10 - Tav. 7bis Variante Paesaggistica del 12/09/2013)
- Tav. n° 7 – Prospetti “Casa Grande A” corretti per errori grafici
(rif. Tav. n° 18 CDS 23/10 - Tav. 18bis Variante Paesaggistica del 12/09/2013)

STATO DI CONFRONTO

- Tav. n° 8 – Planimetria Generale
- Tav. n° 9 – Pianta Autorimessa
- Tav. n°10 – Pianta “Casa Grande A”
- Tav. n°11 – Pianta “Ex Scuderie B” e “Casa Piccola C”
- Tav. n°12 – Prospetti “Casa Grande A”

STATO DI VARIANTE FINALE

- Tav. n°13 – Planimetria Generale
- Tav. n°14 – Pianta Autorimessa
- Tav. n°15 – Pianta “Casa Grande A”
- Tav. n°16 – Pianta “Ex Scuderie B” e “Casa Piccola C”
- Tav. n°17 – Prospetti “Casa Grande A”

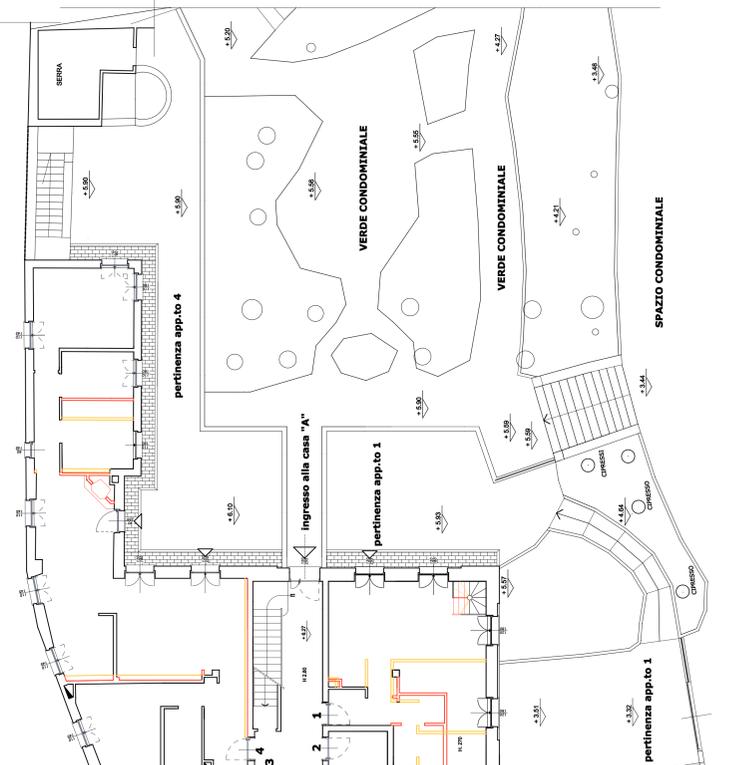
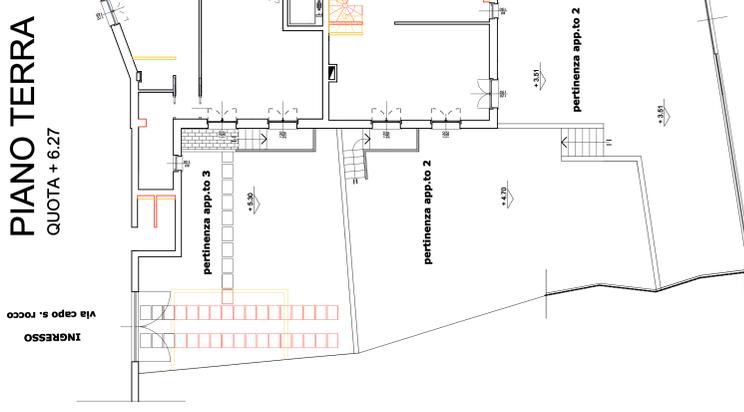
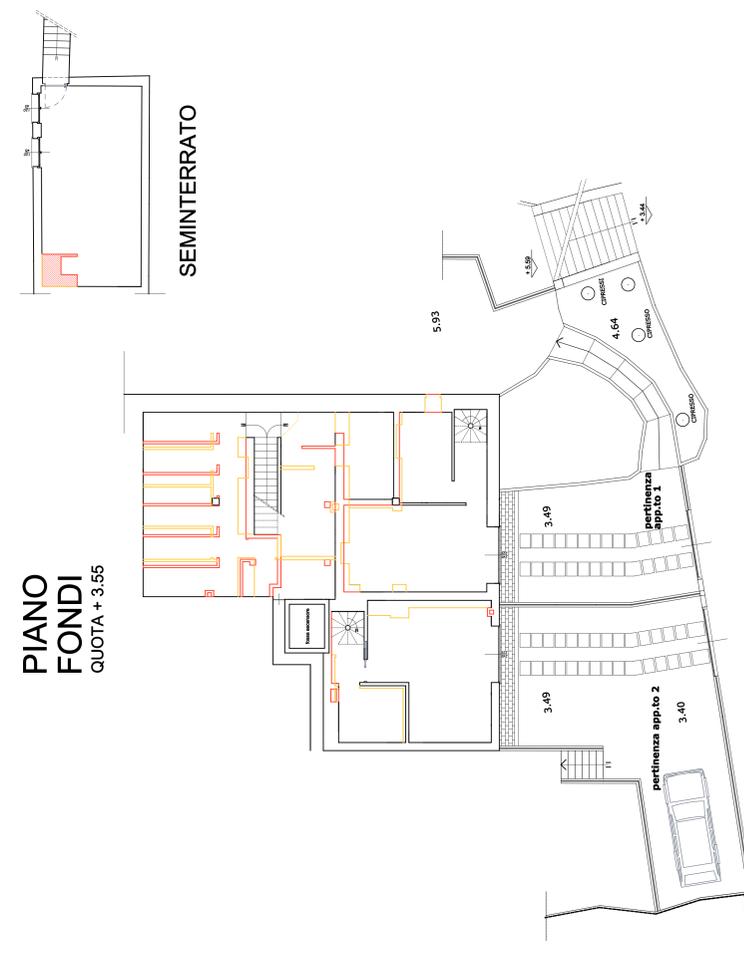
VERIFICA SUPERFICIE AREOILLUMINANTE

- Tav. n°18 – Pianta “Casa Grande A”
- Tav. n°19 – Pianta “Ex Scuderie B” e “Casa Piccola C”

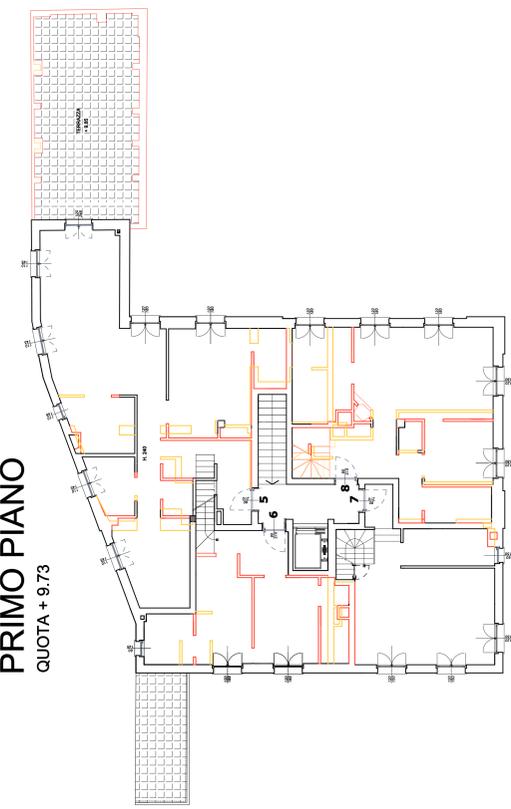
VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

- Tav. n°20 – Pianta “Casa Grande A”
- Tav. n°21 – Pianta “Ex Scuderie B”

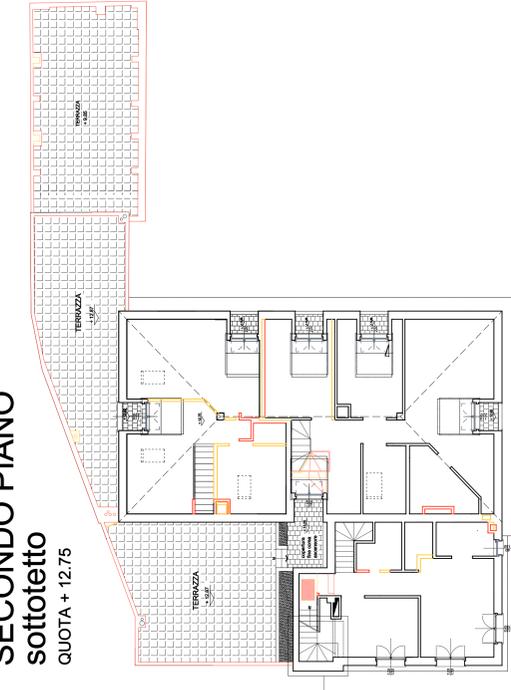




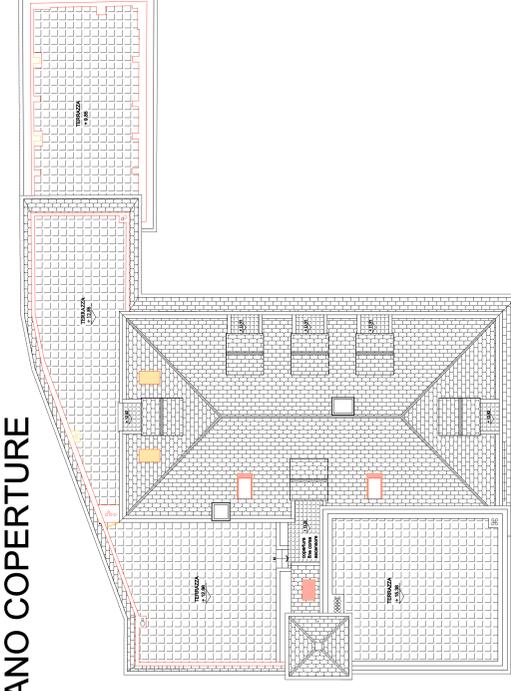
PRIMO PIANO
QUOTA + 9.73



SECONDO PIANO sottotetto
QUOTA + 12.75

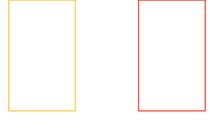


PIANO COPERTURE

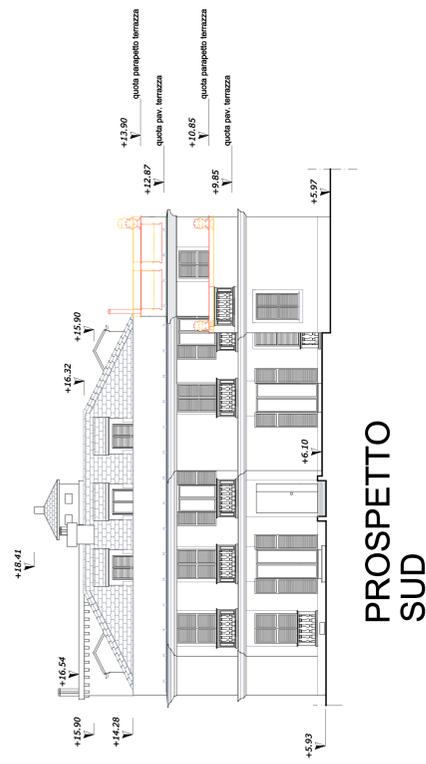


CDS 23/10 - rif.:
Tav. n° 16 bis

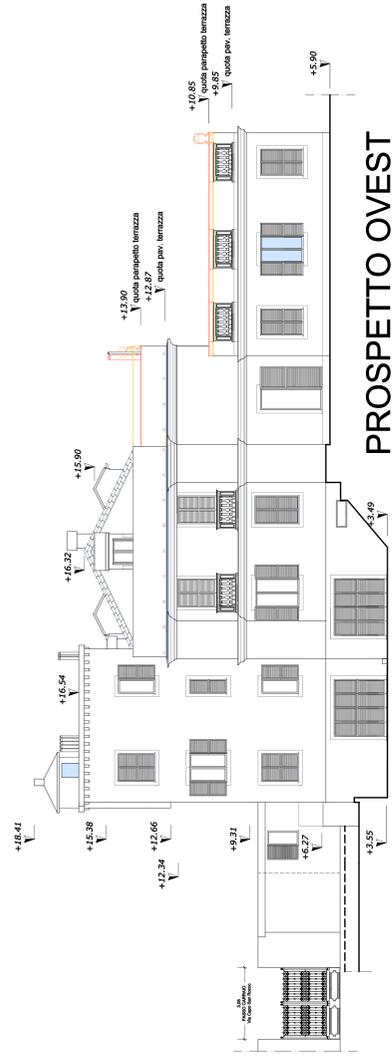
VARIANTE
in progetto



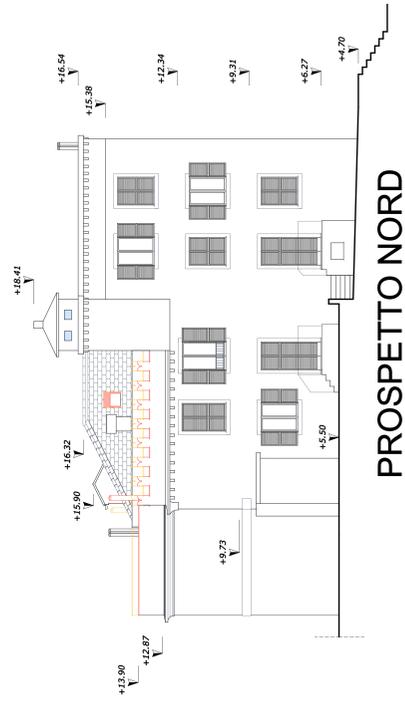
COMUNE DI GENOVA Direzione Territorio Mobilità Sviluppo Economico ed Ambiente SETTORE EDILIZIA PRIVATA		FIRMA	
COMMITTENTE: Immobiliare ZILABO srl P.I.: 00232940100	VARIANTE FINALE alla Determinazione Dirigenziale N° 2010/10 del 10/05/2010 ai sensi della L. n. 180/2000 art. 28 comma 2		
PROGETTO: RIQUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO "EX SCUOLA AMERICANA" LOCALIZZAZIONE: Via Quarto 11/13C - Via Capo di San Rocco 3	GENOVA		
OGGETTO DELLA TAVOLA: Casa Grande "A" - Pianta Stato di Confronto	Scala: 1/100	Foglio: 2	N° TAVOLA: 10
PROGETTISTA: enrico viganò architetto Via Cairoli 2/5A - 19124 Genova - Italy Tel. 010/5741177 - Fax 010/5741178 e-mail: enrico.viganò@viganò.it e.c.f. (IGM) N° 254422 D/680 - p.l. 01/18929/02	Data: 04/08/2014	Foglio: 3	Foglio: 3



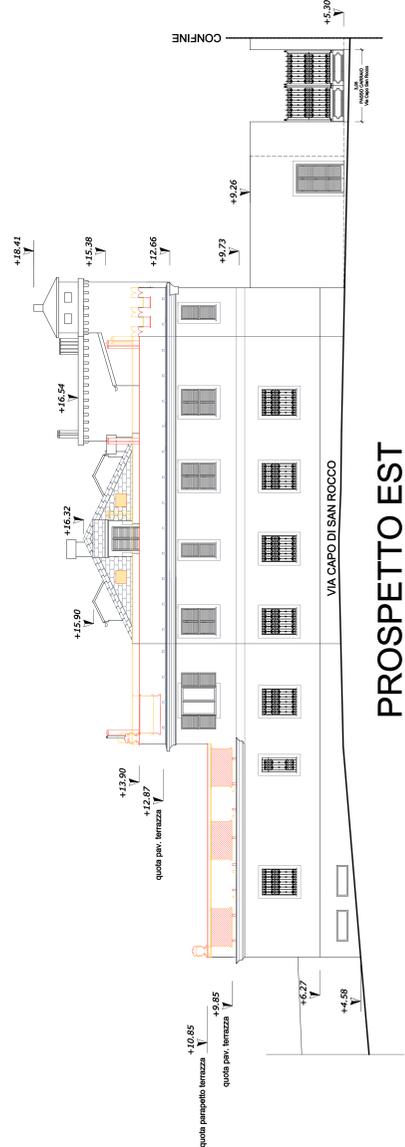
PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



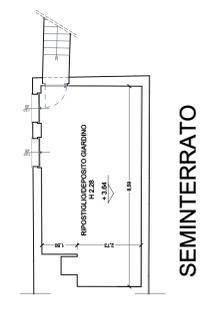
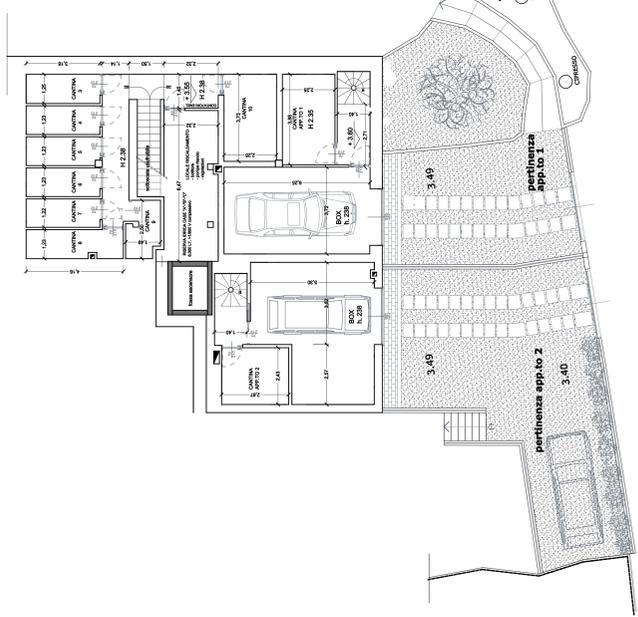
PROSPETTO EST

STATO LEGITTIMATO

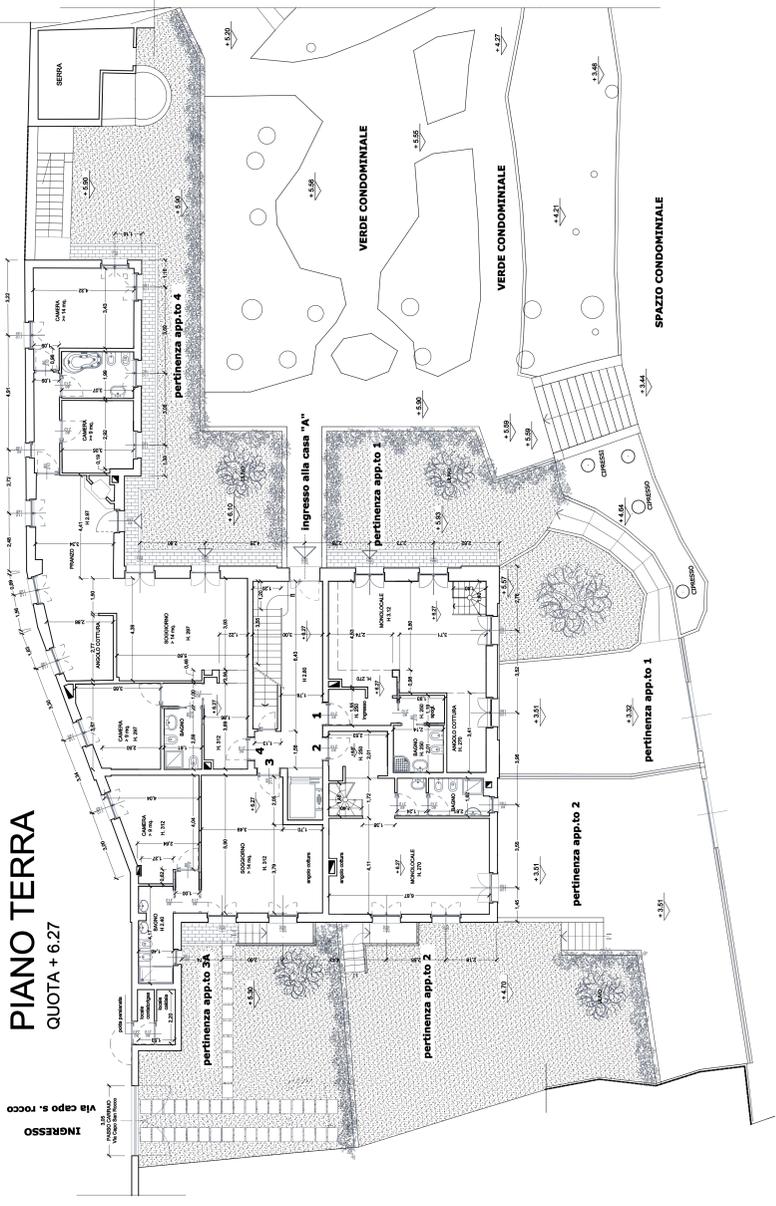
VARIANTE in progetto

COMUNE DI GENOVA Direzionale Territorio Mobilità Sviluppo Economico ed Ambiente SETTORE EDILIZIA PRIVATA		FIRMA	
COMMITTENTE: Immobiliare ZILABO srl P.I.: 00329840100		VARIANTE INALZATA alla Conferenza Municipale N° 2010/18.03.90 - CD 22/14 L. 4/08 art. 25 comma 2	
PROGETTO: RIQUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO "EX SCUOLA AMERICANA"		LOCALIZZAZIONE: Via Quarto 11/13c- Via Capo di San Rocco 3 GENOVA	
OGGETTO DELLA TAVOLA: Casa Grande "A" - Prospetti Stato di Confronto tra CDS 23/10 (Trv. 18/7 corretila) e Variante Finale		OGGETTO DELLA TAVOLA: SALA DATA 04/02/14	
PROGETTISTA: enrico viganò architetto Via Caffaro 28A - 16124 Genova - Italy tel. +390102470777 - e-mail: viganoe@biovio.it C.F. VIGN VIG 5446228950 - P.I. 0716850102		N° TAVOLA 12 TAVOLA N° 3	
enrico viganò architetto 2013 - Tutti i diritti riservati - enrico.viganoe@biovio.it			

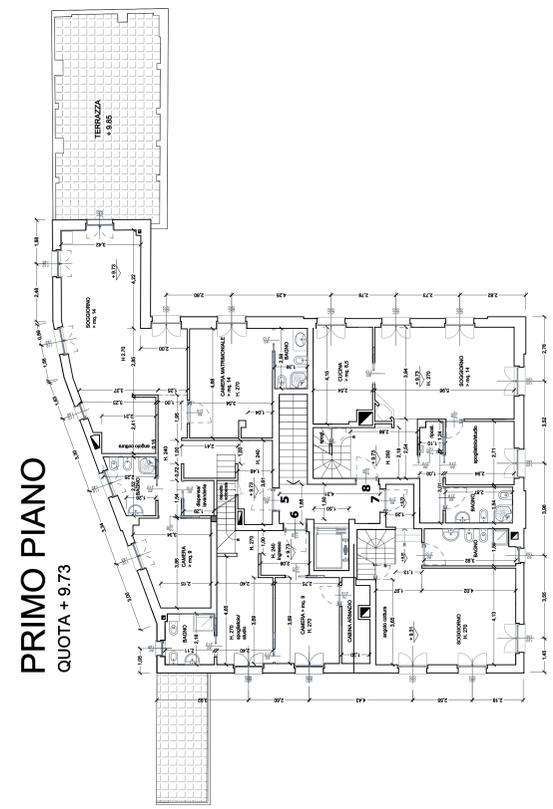
PIANO FONDI
QUOTA + 3.55



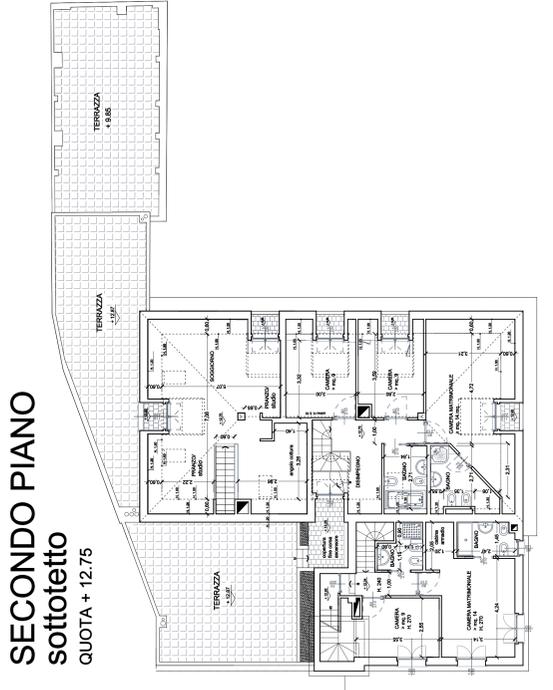
PIANO TERRA
QUOTA + 6.27



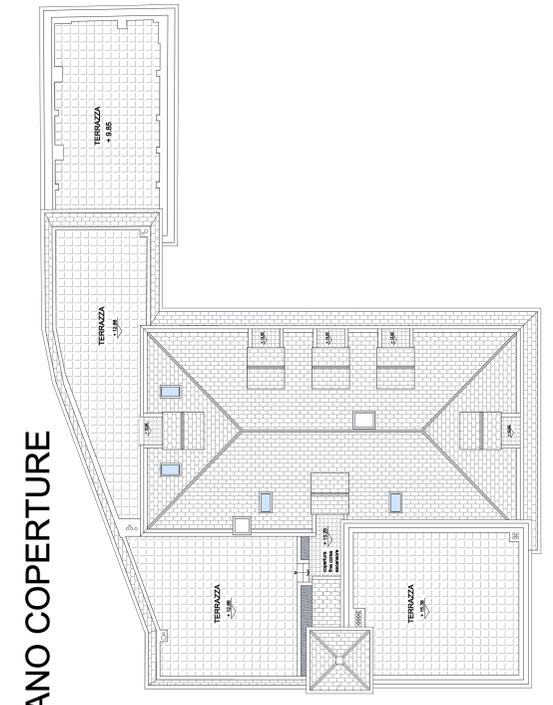
PRIMO PIANO
QUOTA + 9.73



SECONDO PIANO
sottotetto
QUOTA + 12.75



PIANO COPERTURE



COMUNE DI GENOVA Direzione Territorio Mobilità Sviluppo Economico ed Ambiente SETTORE EDILIZIA PRIVATA		FIRMA	
COMMITTENTE: Immobiliare ZILABO srl P.I.: 00232940100	VARIANTE FINALE alla Determinazione Dirigenziale N° 7/2015 del 10/01/2015 ai sensi della L. n. 205/2012 art. 17, comma 2		
PROGETTO: RIQUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO "EX SCUOLA AMERICANA" L.C. 1608 art. 25 comma 2	GENOVA		
LOCALIZZAZIONE: Via Quarto 11/13C - Via Capo di San Rocco 3	GENOVA		
OGGETTO DELLA FAVOLA: Casa Grande "A" Pianta Stato di Progetto Variante	SCALA: 1/100	DATA: 04/05/2014	N° TAVOLA 15
PROGETTISTA: enrico viganò architetto Via Carlo D'Ala - 19124 Genova - Italy Tel. 010/5740000 - Fax 010/5740001 e-mail: info@viganos.com - www.viganos.com	TAVOLA FINALE		

