R.E. n° 101/2015

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

(avv. Raffaella Gandolfo)

Contro

G.E.: dott. Daniele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Alessandro Ombrina

Iscritto all' albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n°2461

Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010.2474233 – fax: 010.2516490

mail: alessandro.ombrina@geopec.it – alessandro.ombrina@studiombrina.com

Sommario

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA 3

1.1 - Dati tecnici 3

1.2 – Identificativi catastali 3

1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis 3

1.4 – Confini 3

2) DESCRIZIONE SOMMARIA 3

3) STATO DI POSSESSO 4

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 4

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 4

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 4

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale 4

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE 5

6) REGOLARITA' EDILIZIA 5

7) INDAGINE URBANISTICA 5

8) VINCOLI 6

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE 6

10) DIVISIBILITA' DEL BENE 7

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE 7

12) VALUTAZIONE 7

12.1 - Criterio di Stima 7

12.2 - Fonti di informazione 7

12.3 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare 8

12.4 - Coefficienti di differenziazione 8

12.5 - Calcolo del valore venale 9

12.6 - Adeguamenti e correzioni di stima 9

12.7 – Stima del valore a base d' asta 9

13) CONCLUSIONE PERITALE 10

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO: quota dell'intero della piena proprietà di appartamento in Genova delegazione Cornigliano, Corso Ferdinando Maria Perrone civ. 10 interno 15, composto da: ingresso, tre camere, bagno, cucina e poggiolo.

1.1 - Dati tecnici

Abitazione	mq. 95,86 x 100%	mq. 95,86
Poggiolio	mq. 5,12 x 30%	mq. 1,54
	Superficie lorda virtuale	mq. 97,40 arr/ta a

Superficie commerciale: mq. 97,00

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione COR, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutata, foglio 78 mappale 176 sub. 18, Cat. A/4, classe IV°, vani 6,0, R.C. €. 309,87.

1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietaria.

1.4 – Confini

nord: con appartamento int. 14;

est: su Corso F.M. Perrone;

sud: con appartamento int. 12;

ovest: con vano scale ed appartamenti intt. 12 e 14.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica popolare con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su Corso Perrone.

Caratteristiche zone limitrofe: Attività Produttive e Commerciali (Zona Campi) e residenziali popolari.

3) STATO DI POSSESSO

Dalle indagini condotte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova, l'alloggio risulta occupato dall'esecutat

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.1.4. Gli esecutati risultano debitori nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente perizia, per complessivi €. 2.407,00.

4.1.5. Attestazione Prestazione Energetica: ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 53478 in data 26/11/2015 protocollato dalla Regione Liguria in data 26/11/2015 al n. PG/2015/0209807.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 01/08/2007, ai nn. 10049/34869 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto di mutuo a rogito notaio Aurelio Morello del 16/07/2007 rep. 124494/21946 per €. 290.000,00 di cui €. 145.000,00 in sorte capitale a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro l'esecutata;

4.2.2 - Pignoramenti

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 23/12/2011 n° 29724/41620 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 13/07/2011 a favore del Condominio di C.So Perrone 8-10-12-14 contro l'esecutata.
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 30/03/2015 n° 5335/6994 redatto dall' ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 27/02/2015 a favore di . contro l'esecutata per la somma di €. 162.756,78.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: €. 2.000,00

4.3.2. di conformità catastale: nessuno: €. 500,00

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

In mediocre stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità degli esecutati.

Gli esecutati risultano in debito nei confronti del condominio per spese di amministrazione alla data della presente per complessivi €. 2.407,00.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova risulta che l'edificio è stato edificato in forza di progetto n. 110/1929 su iniziativa dell'ex Istituto Autonomo Case Popolari.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che riguardo all'immobile ne veniva garantita la regolarità urbanistica, precisando che non sono mai state eseguite ulteriori opere che avrebbero dovuto essere assentite con licenza, concessione, autorizzazione o permesso di costruire o essere dedotte in denunzie di inizio attività.

Tuttavia dal raffronto eseguito tra l'allegata planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse difformità interne, consistenti nella demolizione di una tramezza costituente il ripostiglio a favore della camera matrimoniale.

Tali difformità, assimilabile ad opere interne, è sanabile ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i. con la corresponsione della somma di €. 1.033,00 a titolo di sanzione.

Si precisa inoltre che, dalla lettura dell'atto di provenienza a rogito Notaio Aurelio Morello del 16/07/2007 rep. n.124493/21945 è stato tacitato l'Istituto Autonomo Case Popolari – I.A.C.P. (oggi Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova – A.R.T.E.) del diritto di prelazione con il versamento della somma di €. 3.718,44 eseguito su ordinativo di A.R.T.E. n.31/13 del 05/07/2007 regolarmente pagato in pari data.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AR-UR, la cui funzione caratterizzante é la residenza.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne;

- ristrutturazione edilizia purché Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

8) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: sufficienti
Solai:	cemento armato - condizioni: sufficienti
Copertura:	tipologia: piana - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne:	in muratura a doppia camera - condizioni: sufficienti.
Portone accesso:	tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.
Pavimenti:	in graniglia di marmo - condizioni: buone.
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	autonomo con ACS

10) DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto lo scrivente ritiene l' immobile NON divisibile.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita dell' immobile oggetto della presente relazione, essendo l' esecutato persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

12) VALUTAZIONE

12.1 - Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

12.2 - Fonti di informazione

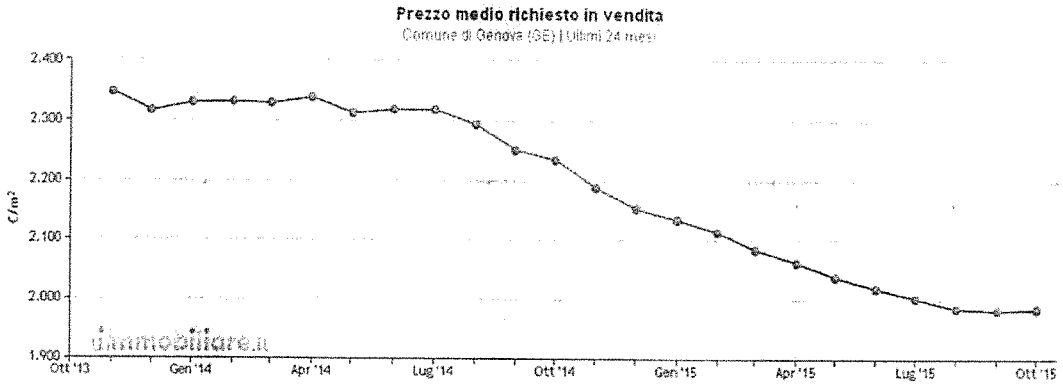
Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare** (OMI) dell'Agenzia del Territorio che per la zona cod. D44 microzona n. 18 con riferimento ad abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 1.150,00 ad €/mq. 1.550,00;
- banca dati **Borsino Immobiliare**,la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).
  Per la zona in questione vengono forniti i seguenti valori per abitazioni di tipo civile: da €/mq. 942,00 ad €/mq. 1.296,00;
- banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate.
  I valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. sono i seguenti: da €/mq. 850,00 a €/mq. 950,00 per immobili da ristrutturare.
- **F.I.M.A.A.**: rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici. I valori immobiliari riportati nel borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015, sono i seguenti: da €/mq. 1.100,00 a €/mq. 1.500,00.

Lo scrivente valutati i sopra indicati valori, ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad **€. 1.167,00** valore riferito ad un immobile avente caratteristiche ordinarie.

12.3 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione del valore del compendio immobiliare in narrativa, è utile effettuare alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del Comune di Genova, che nel mese di ottobre 2015 per gli immobili residenziali, rispetto a ottobre 2013, ha avuto una importante flessione pari a circa il 16%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: *immobiliare.it*).



L' Agenzia delle Entrate – Territorio nel rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare 2014 fornisce dati riportati nella tabella che segue, che per il settore residenziale, evidenziano una variazione negativa del 3,6% nel periodo 2012/2013.

RAPPORTO IMMOBILIARE 2015
Il settore residenziale – Dati regionali
LIGURIA

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

1.3 Le quotazioni

Tabella 6: Quotazione media e variazione annua per capoluoghi e non capoluoghi

Genova	2.435	-3,6%	2.687	-3,5%
Imperia	2.528	-8,5%	2.380	-3,1%
La Spezia	1.736	-5,6%	1.993	-5,4%
Savona	2.251	-4,2%	3.034	-3,6%
LIGURIA	2.343	-4,1%	2.630	-3,6%

12.4 - Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito, come detto, ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale

ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

1	Livello del piano - edifici con ascensore - *(P. Strada)*	0,90
2	Qualità dell' edificio – *Residenziale / Popolare*	0,90
3	Vetusta edificio – *Oltre 60 anni*	1,00
4	Location – *periferica / popolare*	0,90
5	Categoria catastale – *A/3*	0,95
6	Normo dimensionamento	0,95
7	Stato di conservazione e manutenzione dell' immobile -	0,90
	Prodotto dei Coefficienti	**0,592**

12.5 - Calcolo del valore venale

Il valore venale dell' immobile sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie, rettificato in funzione del prodotto dei coefficienti di differenziazione adottati.

Valore venale : mq 97,00 x €./mq. 1.167,00 x 0,592 = **€. 67.013,81**

12.6 - Adeguamenti e correzioni di stima

Dovendo ricercare il **VALORE A BASE D' ASTA**, lo scrivente, come relazionato in precedenza, considerato che l' immobile presenta alcune criticità, apporterà al **VALORE VENALE** sopra calcolato le seguenti detrazioni:

- Oneri per regolarizzazione edilizia €. 2.500,00
- Spese di amministrazione insolute €. 2.407,00

Complessivamente €. 4.907,00

12.7 – Stima del valore a base d' asta

Il calcolo del valore a base d' asta, dovrà necessariamente tenere in debita considerazione un abbattimento del valore venale precedentemente calcolato, in ragione della natura della vendita coattiva.

Infatti, la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", in quanto non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze tipiche della vendita tra privati.

Una ulteriore riflessione sul calcolo del valore a base d' asta è da fare in relazione alla reale appetibilità dell' immobile, considerato che il prezzo viene poi determinato dagli esiti della gara tra i più offerenti che porterà al suo rialzo.

In tale ottica, si andrà ad applicare una riduzione percentuale pari al 10% del valore venale come in precedenza calcolato, riduzione che tiene in debito conto l' assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il **VALORE A BASE D' ASTA** sarà pertanto il seguente:

- valore venale	+ € 67.013,81
- detrazione per correzioni di stima.....	- €. 4.907,00
- riduzione percentuale pari al 10% del valore venale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 6.701,38
sommano	€. 55.405,43

Valore a base d' asta arrotondato: €. 55.000,00

13) CONCLUSIONE PERITALE

La sopra riportata valutazione è stata basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad esso assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore a base d' asta" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati (borsini immobiliari, economici e finanziari), caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all' attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore a base d' asta dell' immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene possa realizzarsi con la maggiore probabilità in sede di asta.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all' interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

----------o-0-0-o----------

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. undici pagine e n. sei allegati, come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.

Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 27 novembre 2015

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati Genova
Iscritto Albo N. 2461
Geometra OMBRINA ALESSANDRO

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- Attestato Prestazione Energetica;
- Certificati residenza.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis

Il sottoscritto **Geometra Alessandro Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da contro attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 27 novembre 2015

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)

Iscritto Albo N. 2461
Geometra OMBRINA ALESSANDRO

Certificate

kiwa
Partner for progress

Reg. Numero VI_0013

Data di rilascio 2015/07/15 Data di ultima modifica 2015/07/15

Data di prossimo rinnovo 2018/07/14

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da Kiwa Cermet Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichiara che il Professionista:

Alessandro Ombrina

Nato a:
Genova
Il:
24 giugno 1958
Codice Fiscale:
MBRLSN68H24D969J

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello schema

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014

Il mantenimento della certificazione è soggetto a sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti contrattuali Kiwa Cermet Italia.
Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer
Giampiero Belcredi

Kiwa Cermet Italia S.p.A.
Società con socio unico, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Kiwa Italia Holding Srl
Via Cadriano, 23
40057 Cadriano di Granarolo (BO)
Tel +39 051 455 3 111
Fax +39 051 763 382
E-mail info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it

R.E.: **n. 101/2015**
G.E.: **Dott. BIANCHI**
Udienza **27/01/2016**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

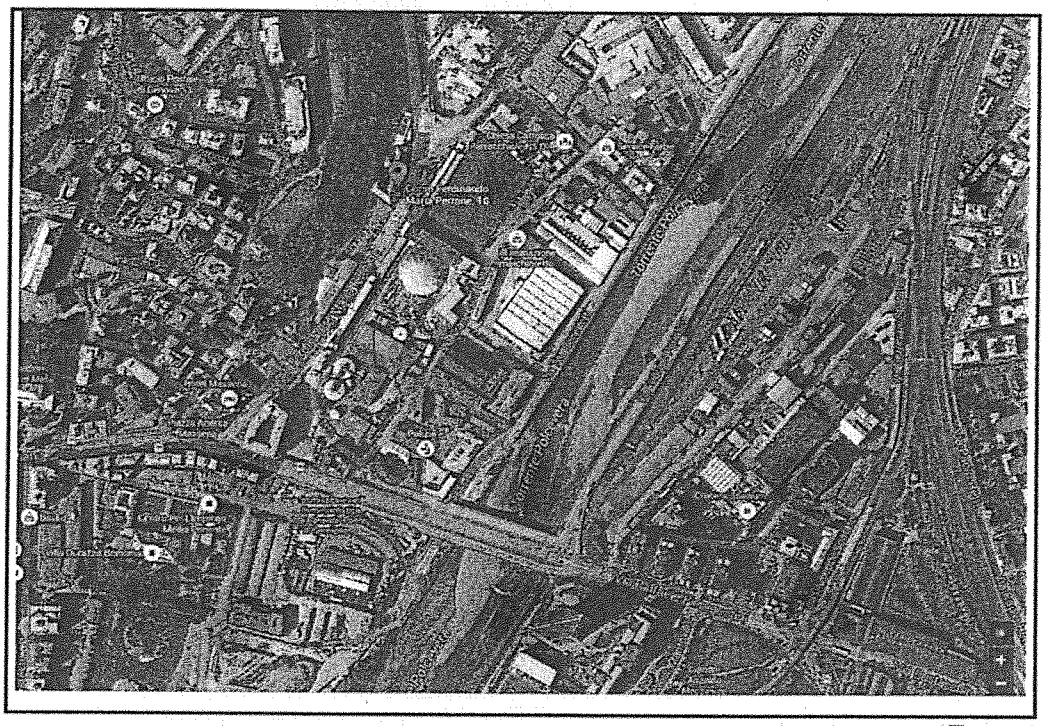


Foto 1

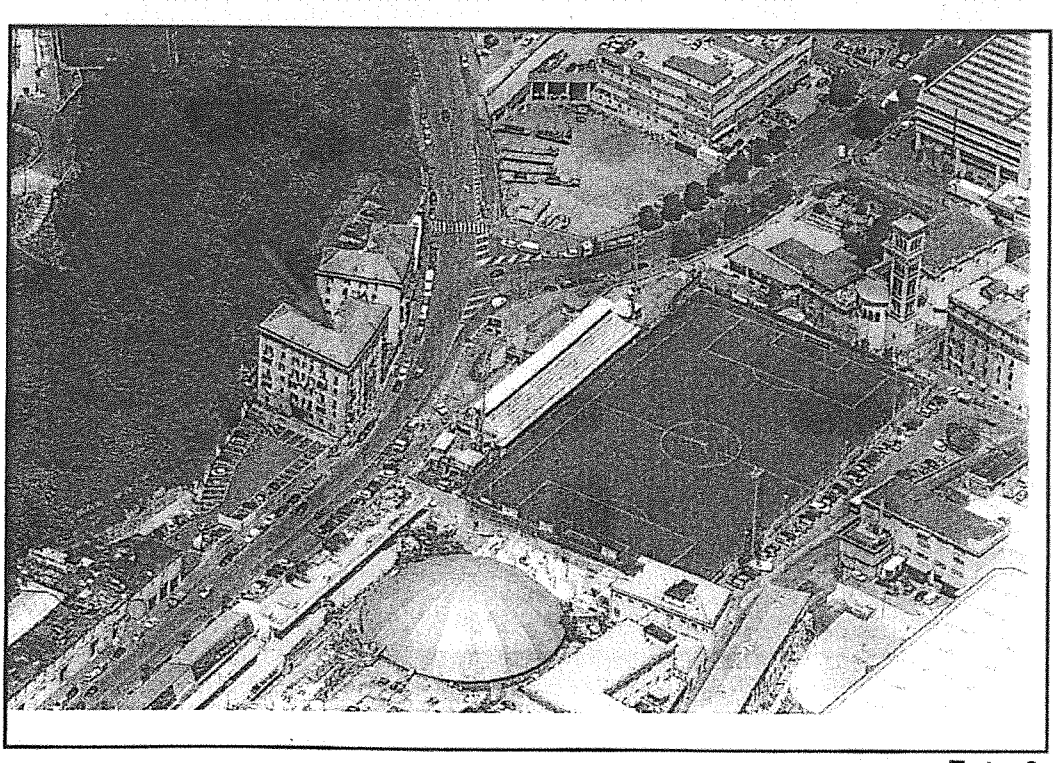


Foto 2

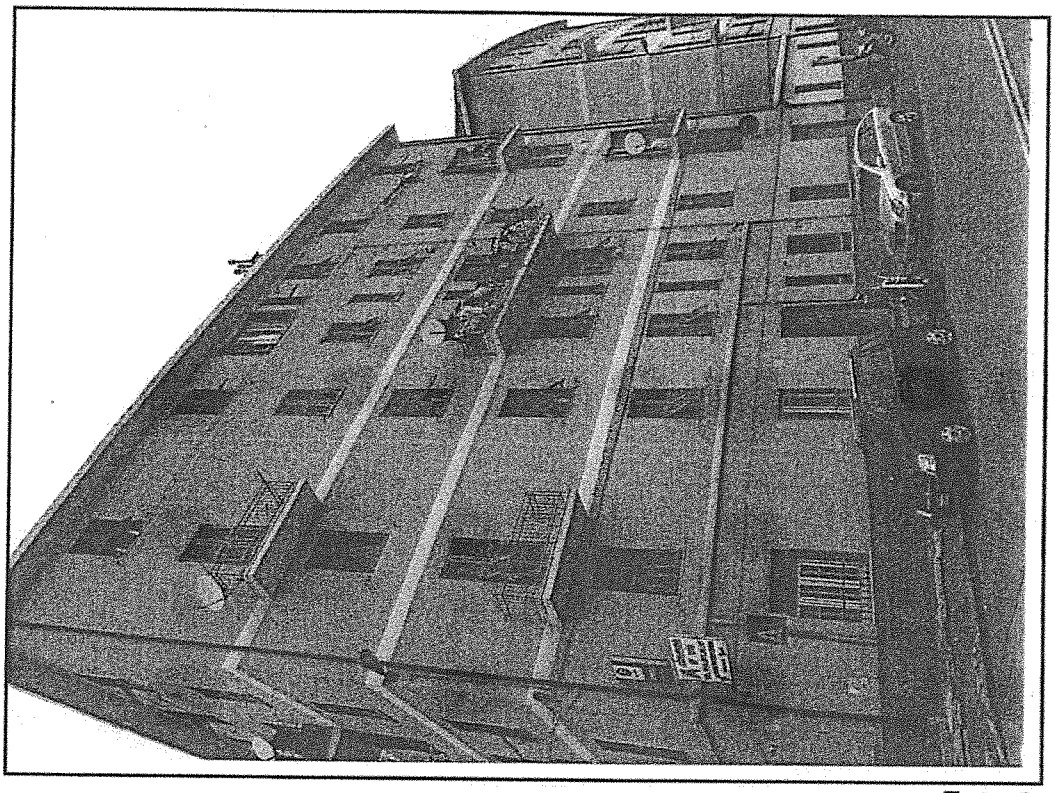


Foto 3

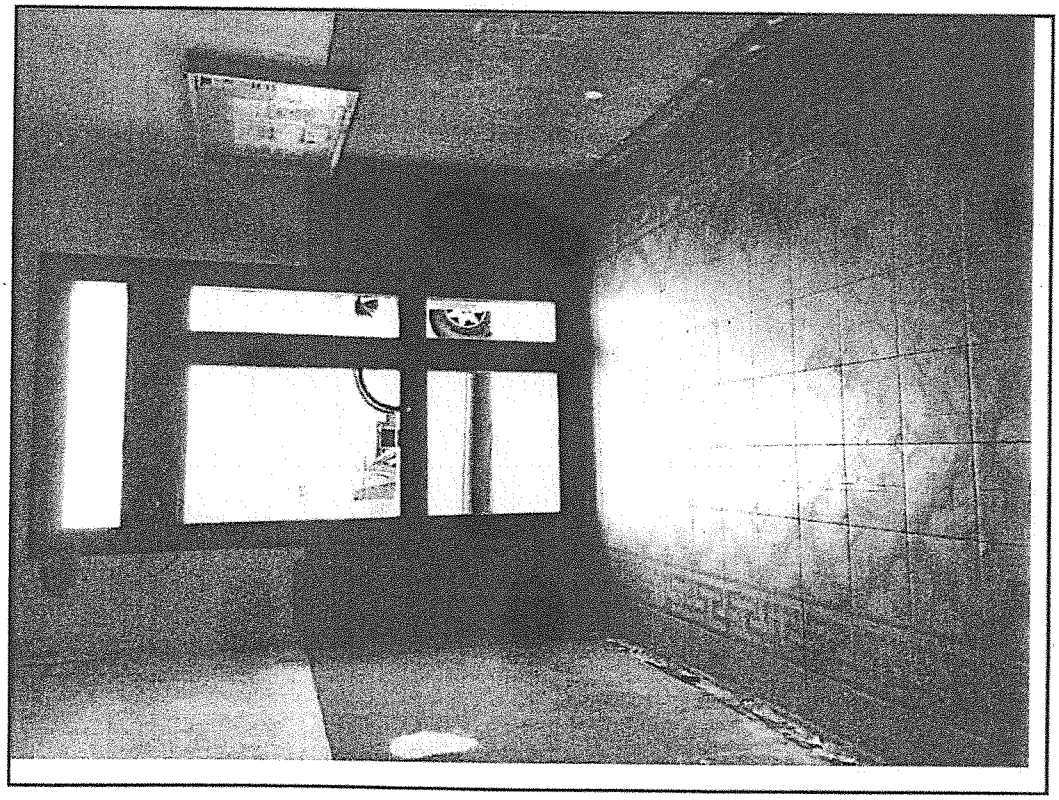


Foto 4

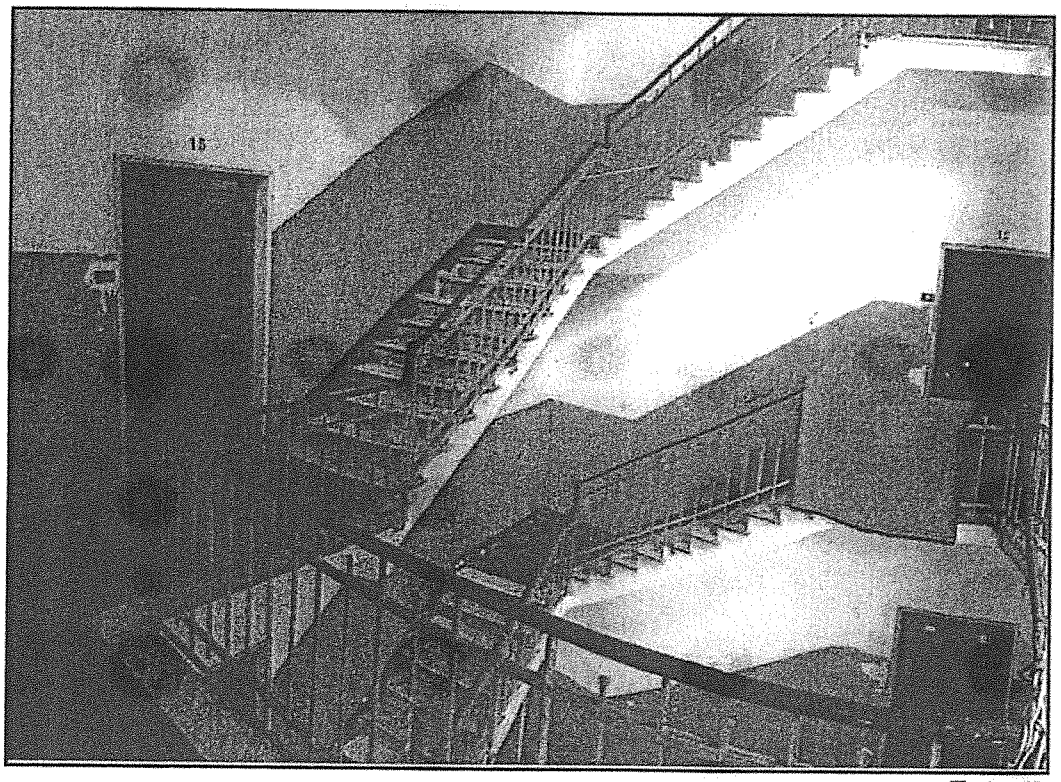


Foto 5

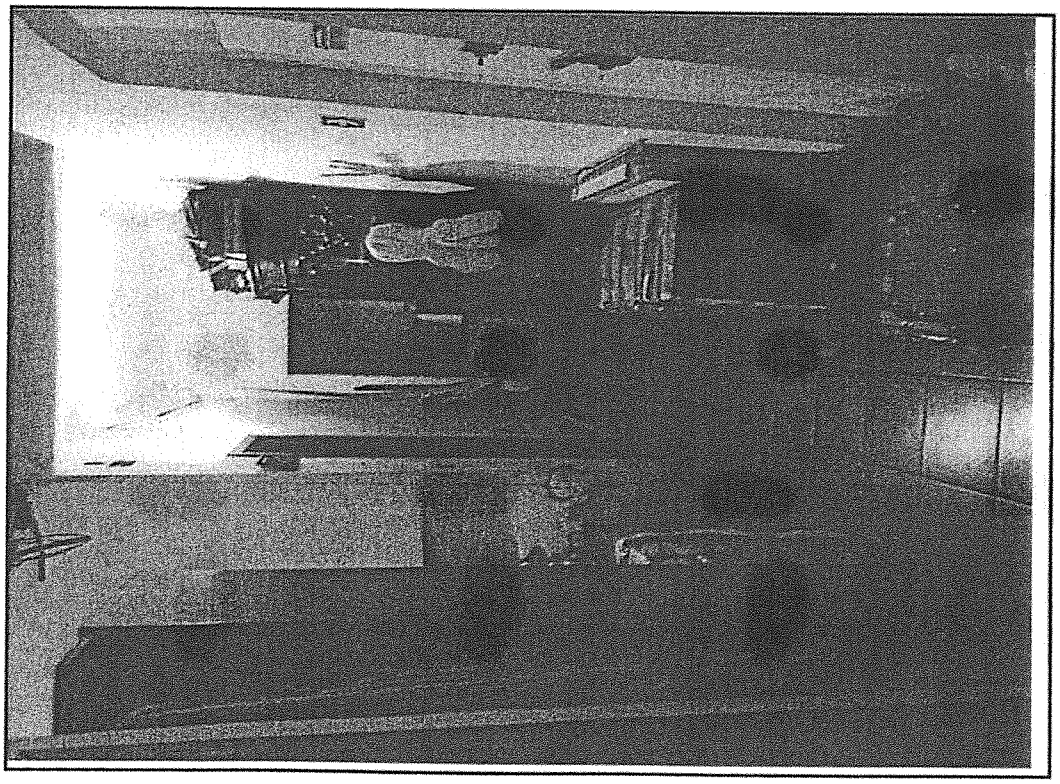


Foto 6

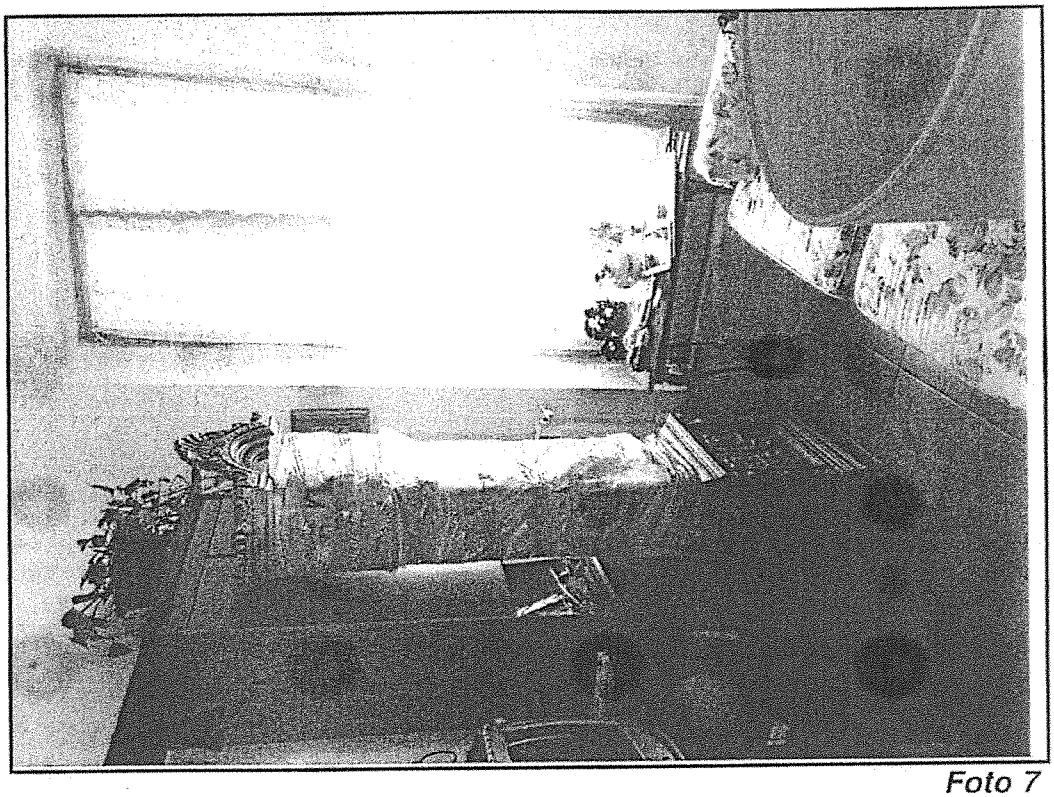


Foto 7

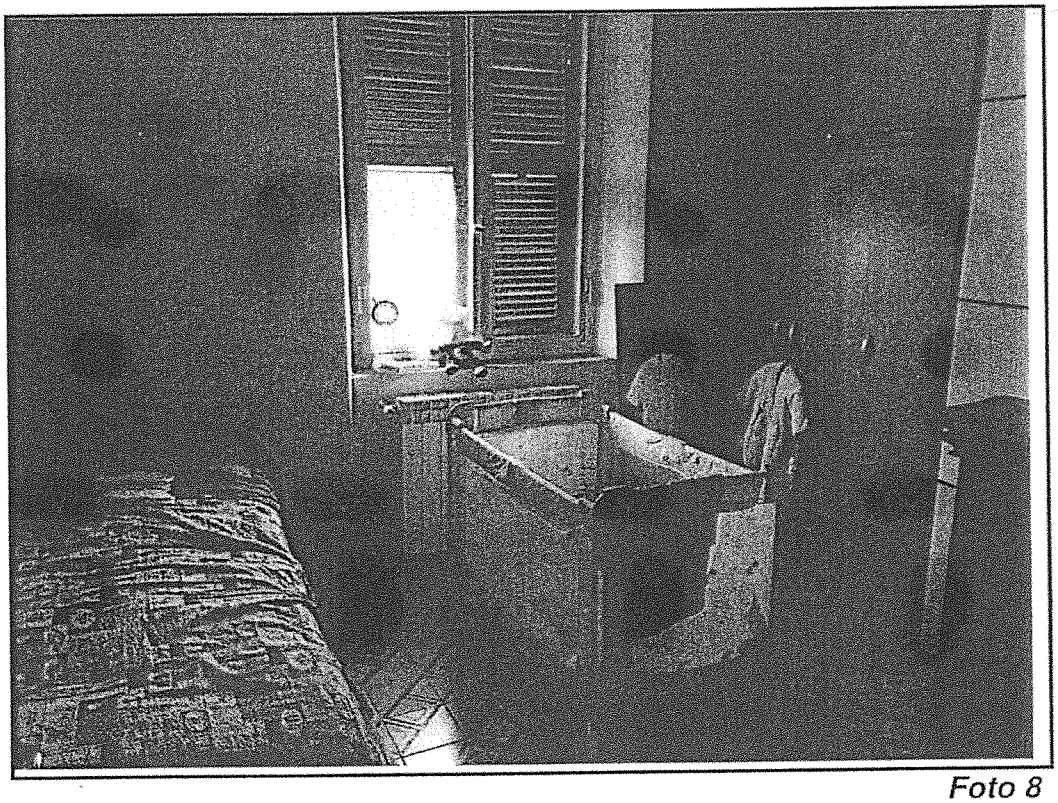


Foto 8

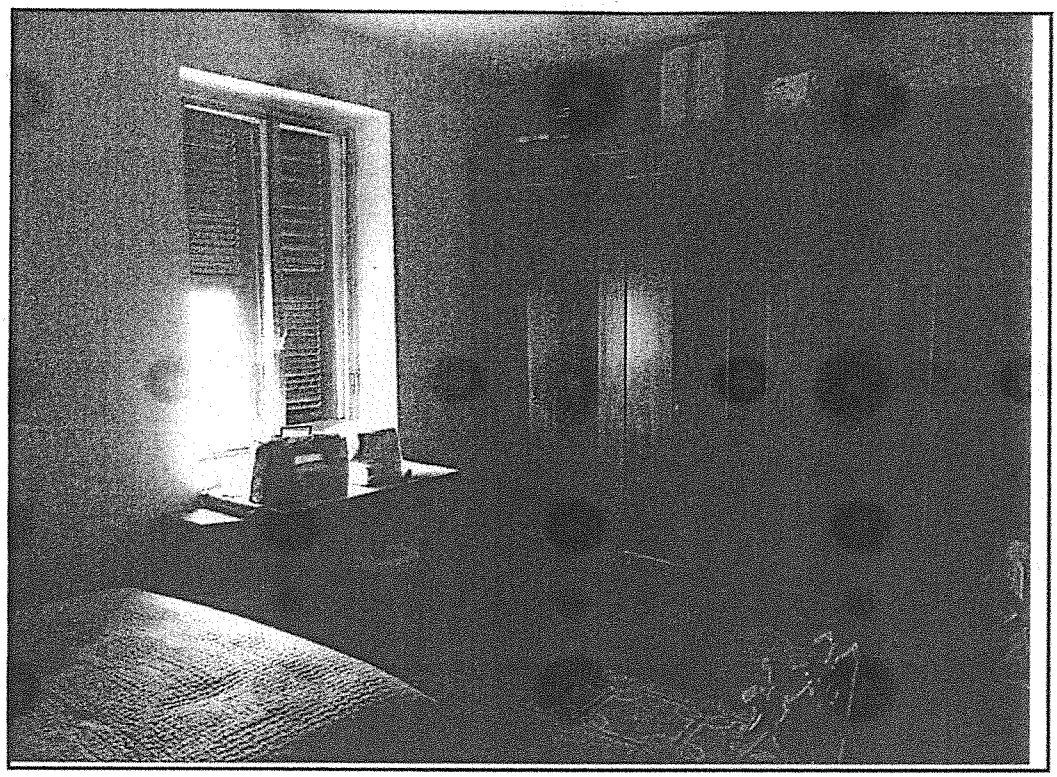


Foto 9

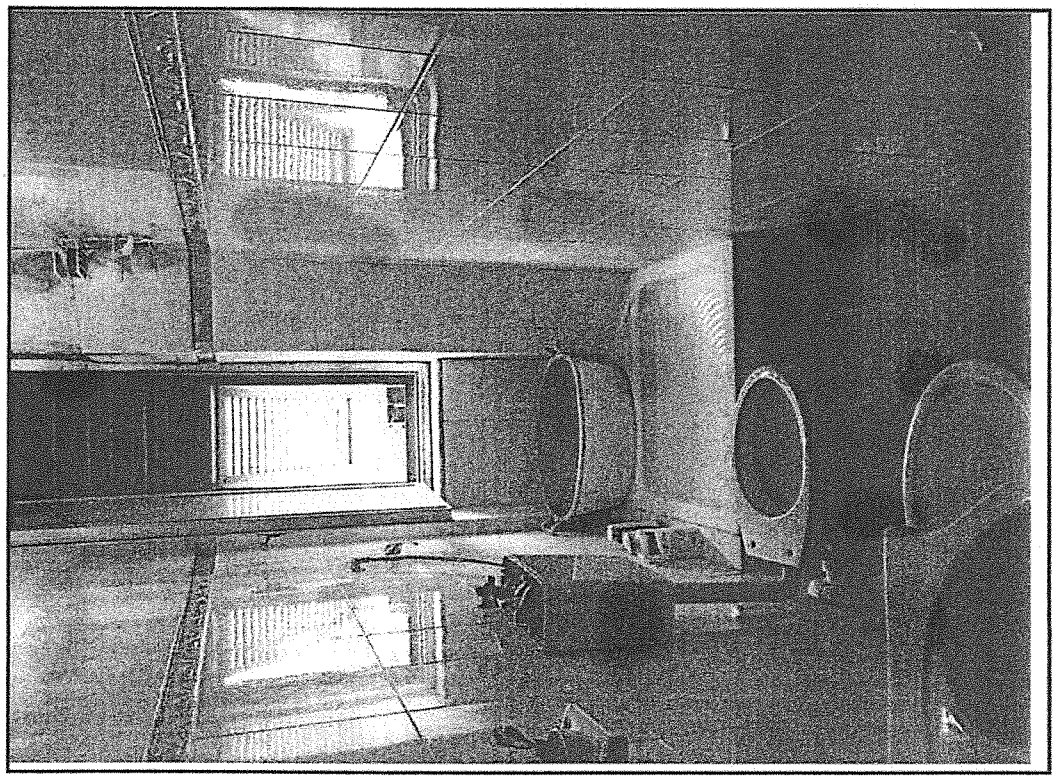


Foto 10

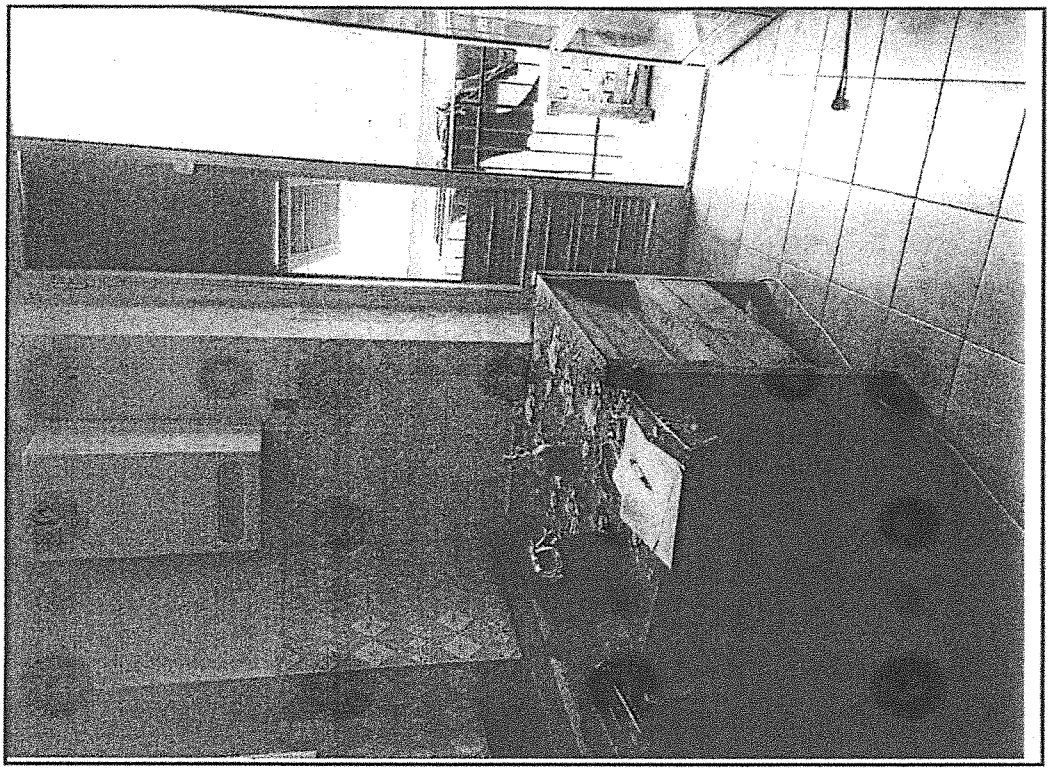


Foto 11

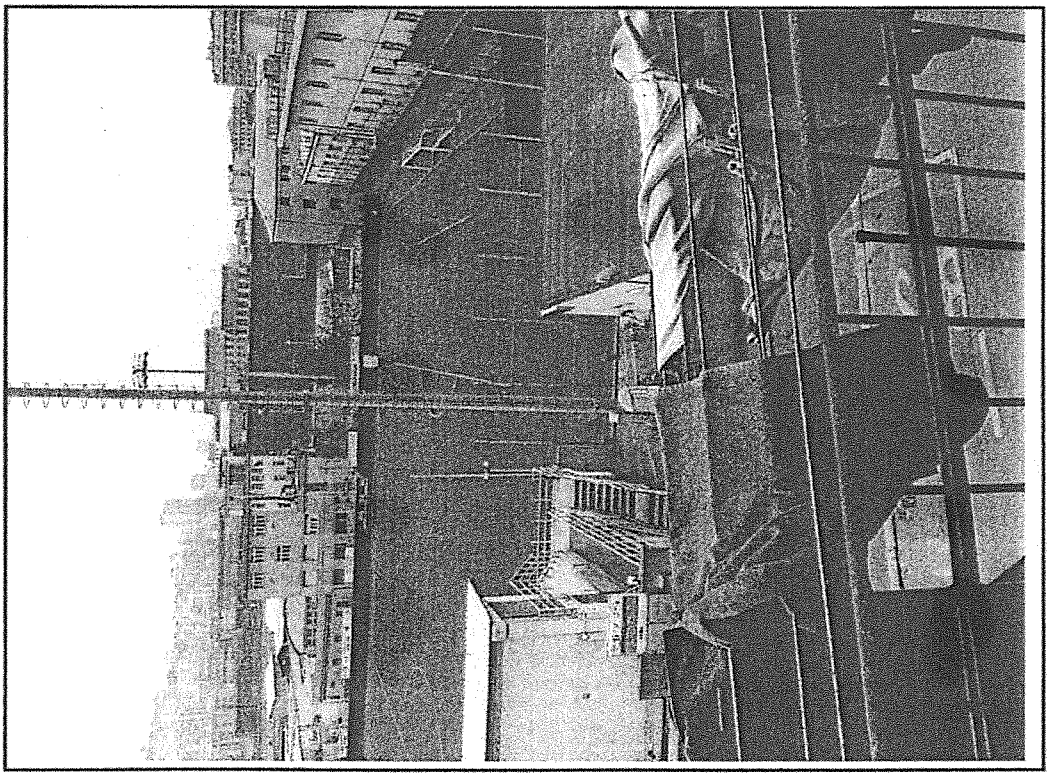


Foto 12

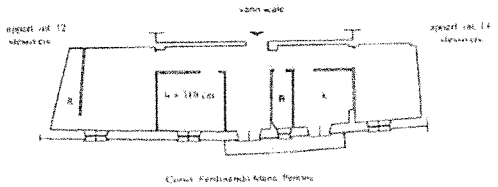
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0119755 del 22/03/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Fogli/volteri
Corso Ferdinando Perrone civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione: COR
Foglio: 78
Particella: 176
Subalterno: 18

Compilata da:
Falabrino Alberto
Iscritto all'albo
Architetti
Prov. Genova N. 1054

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERZO

N

Ufficio del Territorio dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2015 - Comune di GENOVA (D969) - < Sez.Urb. COR - Foglio 78 - Particella 176 - Subalterno 18 >
DI PERRONE n. 10 piano 3 interno 15 scala U.
ta: 26/10/2015 - n. T235906 - Richiedente: MHRLSN68H24D969J
tale scala: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
tima planimetria in atti

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/10/2015 - Ora: 16.00.12 Segue

Visura n.: T225050 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2015

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969S)**
	Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: COR Foglio: 78 Particella: 176 Sub.: 18**

INTESTATO

1 (1) Proprieta' per 6/6 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 22/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	COR	78	176	18	1A		A/4	4	6 vani		Euro 309,87	VARIAZIONE del 22/03/2007 n. 13722.1/2007 in atti dal 22/03/2007 (protocollo n. GE0119755) RETT. ERRATA ESPOS. GRAFICA. ORIG.

Indirizzo	CORSO FERDINANDO MARIA PERRONE n. 10 piano: 3 interno: 15 scala: U;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	COR	78	176	18	1A		A/4	4	5,5 vani		Euro 284,05 L. 550.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 n. 100000.1/1994 in atti dal 16/05/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75

Indirizzo	, CORSO PERRONE n. 10 piano: 3 interno: 15;						
Notifica	-	Partita	1030352	Mod.58	-		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2015

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		Rendita	
1	COR	78	176	18	3		A/4	4	5,5 vani		Euro 397,67 L. 770.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo , CORSO RAMONA n. 10 piano: 3;
Notifica - Partita 1030352 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 04/03/1987 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	COR	78	176	18	3		A/4	4	5,5 vani		L. 1.567	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1987 n. 6797/1987 in atti dal 25/05/1989

Indirizzo , CORSO RAMONA n. 10 piano: 3;
Notifica - Partita 1030352 Mod.58 -

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		Rendita	
1	COR	78	176	18	3		A/4	4	5,5 vani		L. 1.567	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo , CORSO PERRONE n. 10 piano: 3;
Notifica - Partita 5851 Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 16/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 6/6 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 19245.1/2007 in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.: 124493 Rogante: MORELLO AURELIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 26/10/2015 - Ora: 16.00.12 Fine

Visura n.: T225050 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2015

Situazione degli intestati dal 14/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 666/1000 fino al 16/07/2007
2			(1) Proprieta' per 166/1000 fino al 16/07/2007
3			(1) Proprieta' per 166/1000 fino al 16/07/2007

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/09/2001 n. 365114.1/2001 in atti dal 16/01/2002 (protocollo n. 14889) Registrazione: US Sede: GENOVA Volume: 105 n: 3 del 22/11/2001 SUCCESSIONE

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 14/09/2001

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1987 Voltura n. 6797/1987 in atti dal 25/05/1989 Repertorio n.: 48971 Rogante: L. CIAMPI Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n: 2700

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARIDELLA PROVINCIA DI GENOVA		fino al 04/03/1987

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ſESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 53478

ilasciato il 26-11-2015 Scadenza il 26-11-2025

ɔrmazioni generali dell'edificio

izzo: CORSO PERRONE 10/15

une: Genova

Provincia: Genova

o di costruzione: Prima del 1976

Zona climatica: D

erficie utile A_u[m^2]: 75.60

Volume lordo V[m^3]: 288.73

porto di forma S/V [m^{-1}]: 0.29

rietà:

NTIFICATIVI CATASTALI

one: COR

Foglio: 78

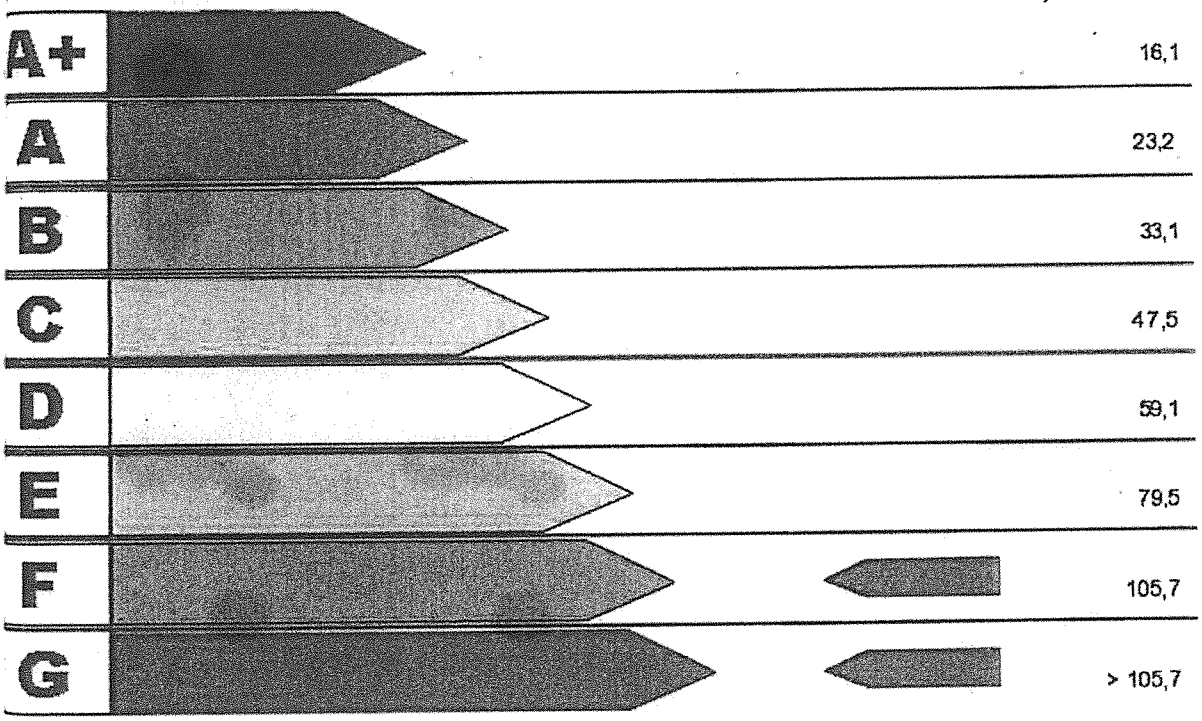
pale: 176

Sub: 18

NTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

ice catasto Regionale degli Impianti Termici degli Edifici (se presente):

estazione energetica globale



Valore Attuale: 120.62 kWh/m² anno

Valore Raggiungibile: 96.34 kWh/m² anno

nefici ambientali

Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio allo stato attuale: 1.62 t/anno

Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio con interventi migliorativi: 1.27 t/anno

nti rinnovabili

Non utilizzate

Utilizzate

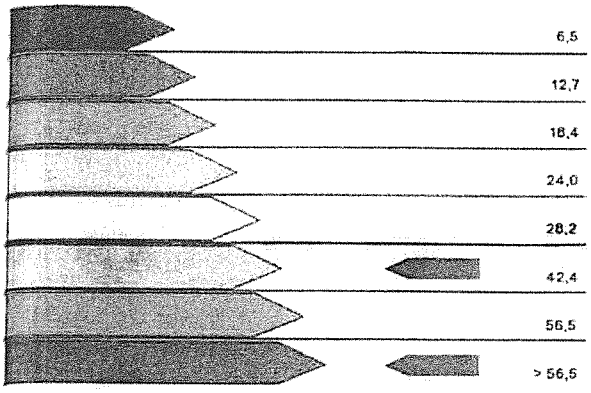
- ☐ Solare termico
- ☐ Biomassa
- ☐ Cogenerazione
- ☐ Solare fotovoltaico
- ☐ Pompa di calore

ſESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 53478

lasciato il 26-11-2015 Scadenza il 26-11-2025

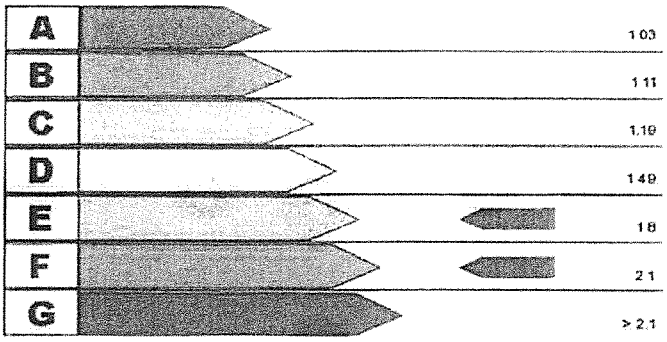
ici e fabbisogni di energia parziali

e di prestazione energetica dell'involucro
io



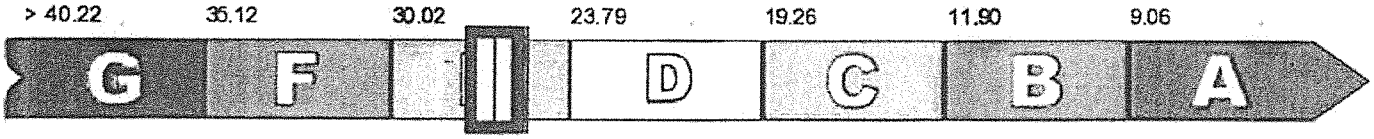
e attuale: 57.37 kWh/m² anno
e raggiungibile: 37.59 kWh/m² anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.63
Valore raggiungibile: 1.83

e di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



e attuale: 27.31 kWh/m² anno

Valore raggiungibile: 27.42 kWh/m² anno

isogno ideale di energia termica utile per il
scamento
441.11 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)
E_L:0.00 kWh/anno

erventi Consigliati

VENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
VENTI SULL'IMPIANTO	**kWh/m² anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
GIE RINNOVABILI	**kWh/m² anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
IGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE ORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	**kWh/m² anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
TRE TAGLIO TERMICO TRIPLO VETRO	24.27	5500.00	40 anni e 2 mesi

co Alessandro Ombrina Numero 6480

nico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di
ssi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro

Iscrizione Albo
N. 2461

Certificazione Energetica degli Edifici

REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore:	6480
Cognome:	Ombrina
Nome:	Alessandro
Anno:	2015
Numero Certificato:	53478
Data Protocollo:	26/11/2015 18:40
Numero Protocollo:	PG/2015/0209807

Impronta file .pdf:

c361b0e9b41f8307f1e63baa14a6701705b23d1ea0cadc51b83ad8646e1e90fb

Impronta file .xml:

1c84787f58a1a5ad7b0ddd4b4fb68a3251f9b6212b2e7aaf03a9bb5cc20f16b5

Certificazione Energetica degli Edifici

REGIONE LIGURIA

Dettaglio di pagamento via web

Numero certificatore:	6480
Nominativo certificatore:	OMBRINA ALESSANDRO
Anno:	2015
Numero certificato:	53478
Codice ordine:	000000205944
Codice autorizzazione circuito:	666953
Importo totale:	20 €
Data del pagamento:	26/11/2015 18.35

COMUNE DI GENOVA

Anagrafe Certificata ISO-9001

CERTIFICATO DI RESIDENZA

LASCIATO IN CARTA LIBERA PER USO GIUSTIZIA CIVILE
(L. B. - D.P.R. 26-10-1972 N. 642 o altre vigenti disposizioni di legge)

si gli atti d'ufficio si certifica che:

ABITANTE IN CORSO FERDINANDO PERRONE Nr.10 Int.15 C.A.P. 16152

E' RESIDENTE A GENOVA (GE) DAL

16/11/2015 *(b351135)*

L'Ufficiale di Anagrafe
L'Istruttore Amm.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI

COMUNE DI GENOVA

Anagrafe Certificata ISO-9001

CERTIFICATO DI RESIDENZA

(ASCIATO IN CARTA LIBERA PER USO GIUSTIZIA CIVILE
(L. B. - D.P.R. 26-10-1972 N. 642 o altre vigenti disposizioni di legge)

ai gli atti d'ufficio si certifica che:

ATTO: 0
ABITANTE IN CORSO FERDINANDO PERRONE Nr.10 Int.15 C.A.P. 16152

' RESIDENTE A GENOVA (GE) DAL

16/11/2015 *(b351135)*

L'Ufficiale di Anagrafe

L'Istruttore Amm.vo
Franelli Vinc

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI