

R.G.E. 730/2015 - UDIENZA 23/11/2016 ORE 12:00

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

Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da
ITALFONDIARIO S.p.A. (Avv. VOLPE Gian Maria)
(per INTESA SANPAOLO S.p.A.)

CONTRO

CUSTODE GIUDIZIARIO
So.Ve.Mo. S.r.l. (Dott. RONCO Alessandro)

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

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO AL PIANO SESTO
con annesso balcone sporgente
(pertinenza esclusiva)
VIA GIOVANNI REVELLO CIVICO 41 INTERNO 17
(già SALITA DELLA CROSETTA CIVICO 16)
16137 GENOVA GE

Municipio IV - Media Val Bisagno
ex Circostrizione 18 - Staglieno
Unità urbanistica 49 - Parenzo

PIGNORATE DUE QUOTE 50%
PIENA PROPRIETÀ - COMUNIONE DEI BENI

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

| | |
|---|-----------|
| PARTE 1ª - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI..... | 1 |
| 1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 1 |
| 1.1 Ubicazione e descrizioni generali..... | 1 |
| 1.2 Composizione e superfici..... | 1 |
| 1.3 Confini dell'immobile..... | 2 |
| 1.4 Dati catastali dell'immobile..... | 2 |
| 1.5 Componenti edilizi e strutturali..... | 2 |
| 2.0 STATO DI POSSESSO..... | 3 |
| 3.0 CONFORMITÀ CATASTALE..... | 3 |
| 3.1 Conformità grafica della planimetria catastale..... | 3 |
| 3.2 Conformità dei dati catastali..... | 3 |
| 3.3 Accertamenti sulla regolarità catastale..... | 4 |
| 4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA..... | 4 |
| 4.1 Documentazione per il Condominio..... | 4 |
| 4.2 Documentazione per l'appartamento..... | 4 |
| 4.3 Accertamenti sulla regolarità edilizia..... | 4 |
| 4.4 Soluzione delle difformità edilizie..... | 5 |
| 5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI..... | 5 |
| 5.1 Conformità degli impianti - note generali..... | 5 |
| 5.2 Conformità degli impianti - note specifiche..... | 6 |
| 6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA..... | 6 |
| 6.1 Attestato di prestazione energetica - note generali..... | 6 |
| 6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica..... | 6 |
| 7.0 DESTINAZIONE URBANISTICA..... | 7 |
| PARTE 2ª - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE..... | 8 |
| 1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE..... | 8 |
| 2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (a carico dell'acquirente)..... | 8 |
| 2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli..... | 8 |
| 2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura..... | 8 |
| 2.3 Convenzione matrimoniale..... | 8 |
| 2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura..... | 8 |
| 3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE..... | 8 |
| 3.1 Iscrizione del 30/04/2008 n° 15289/3026 (ipoteca volontaria)..... | 8 |
| 3.2 Trascrizione del 06/10/2015 n° 25146/18693 (atto giudiziario)..... | 8 |
| 4.0 ALTRI TIPI DI ONERI..... | 9 |
| 4.1 Oneri per regolarizzazione catastale..... | 9 |
| 4.2 Oneri per regolarizzazione edilizia..... | 9 |
| 4.3 Oneri condominiali..... | 9 |
| 4.3.1 Dati contabili..... | 9 |
| 4.3.2 Documenti consegnati..... | 10 |
| 4.3.3 Regolamento di Condominio e proprietà condominiali..... | 10 |
| 4.3.4 Verbale di Assemblea Ordinaria del 18/06/2014..... | 11 |
| 4.3.5 Verbale di Assemblea Ordinaria del 06/10/2015..... | 11 |
| 4.3.6 Diritti e doveri dell'acquirente..... | 12 |
| 4.4 Oneri per il risparmio energetico..... | 13 |
| 5.0 ATTI DI PROVENIENZA..... | 13 |
| 5.1 Atto di provenienza del 2008..... | 13 |
| 5.2 Atto di provenienza del 1999..... | 13 |
| 5.3 Atto di provenienza del 1993..... | 13 |
| PARTE 3ª - STIMA DEL VALORE DI MERCATO..... | 14 |
| 1.1 Calcolo del valore di mercato..... | 14 |
| 1.2 Quotazioni immobiliari OMI..... | 14 |
| 1.3 Criterio e procedimento di stima..... | 15 |
| 1.4 Fonti principali per il valore di mercato..... | 15 |
| 1.5 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici..... | 15 |
| 1.6 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione..... | 15 |
| SCHEDE DELL'IMMOBILE..... | 1 |
| ALLEGATI CON DEPOSITO TELEMATICO..... | 1 |
| Attestazione adempimenti di cui all'articolo 173-bis..... | 1 |

PARTE 1ª - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Ubicazione e descrizioni generali

Abitazione di tipo popolare con balcone sporgente (pertinenza esclusiva), sita in Genova, Municipio IV - Media Val Bisagno, ex Circoscrizione 18 - Staglieno, Unità Urbanistica 49 - Parenzo, accesso da Via Giovanni Revello civico 41 (già Salita della Crosetta civico 16), interno 17, piano 6°.

Il balcone sporgente si colloca sulla facciata nord (accesso da zona cucina).

Pignorante due quote 50% piena proprietà (regime comunione dei beni).

Il fabbricato non ha ascensore ed è composto da 8 piani, 38 appartamenti e 5 cantine, distribuiti su due scale con accessi separati; scala destra appartamenti da 1 a 19 e tre cantine, scala sinistra appartamenti da 20 a 38 e due cantine; copertura a terrazzo con cornicione; la sagoma della costruzione riproduce una lettera C con i bordi rettilinei.

La proprietà condominiale è delimitata da paletto con catena e lucchetto;

N. 1 chiave verrà consegnata a tutti i condomini. La sosta sarà consentita unicamente per operazioni di carico e scarico e per lo stretto tempo necessario alle stesse. Nessuna macchina o moto o mezzo di alcun genere dovrà sovrastare nella proprietà condominiale. (estratto da Regolamento di Condominio, articolo aggiunto e deciso all'unanimità con verbale assemblea straordinaria del 05/06/1987, presenti 669,53 millesimi su 1000) (autorizzazione edilizia n° 1993 del 28/05/1996, *mantenimento sbarra di delimitazione area privata*).

L'area circostante è coperta da case popolari costruite progressivamente da una società anonima cooperativa, a partire dai primi anni del novecento sino agli anni venti, in particolare il progetto n° 73/1910 ha previsto la costruzione dei tre caseggiati civici 30-36-41 di Via Giovanni Revello.

L'estratto di mappa riporta la posizione del fabbricato e delle aree scoperte (sezione A, foglio n° 19, particella 185 del Catasto Terreni).

Via Giovanni Revello è una stretta strada carrabile con una corsia, posta in zona collinare, alle spalle della rimessa AMT in Via Bobbio; la stessa strada prosegue in mezzo ai caseggiati civici 36 e 41 e svolta a destra verso Salita della Crosetta, una *crêuzza* che conduce a valle verso Via Bobbio, mentre di fianco la salita si colloca la strada Via Giovanni Battista Oliveri.

Centro commerciale Bisagno a 3 km (Via Lungobisagno Dalmazia 77), altre attività commerciali in Via Bobbio (entro un raggio di 1 km).

Stazione ferroviaria Genova - Brignole e stazione metropolitana Brignole a circa 3 km (Piazza Giuseppe Verdi).

Trasporto pubblico urbano AMT: a 500 metri linea 34 (Piazzale Resasco - Stazione Principe) transita in Via Leonardo Montaldo, a 250 metri linea 49 (Via delle Ginestre - Stazione Brignole) transita in Via Antonio Burlando, a 250 metri linea 13 (Pian Martello - Via Turati) transita in Via Bobbio.

1.2 Composizione e superfici

Locali dell'appartamento

ampio ingresso con zona cucina (open-space), tre camere e bagno

Pertinenza esclusiva un balcone sporgente (accesso da zona cucina)

Superfici di riferimento

commerciale totale = 60,00 m² calpestabile = 54,00 m²

(di cui abitazione - commerciale = 59,30 m² - calpestabile = 51,60 m²)

(di cui balcone - commerciale = 0,70 m² - calpestabile = 2,40 m²)



1.3 Confini dell'immobile

Nord: muro perimetrale verso balcone sporgente di pertinenza e distacco verso Condominio Salita della Crosetta civico 14
Est: pareti divisorie verso interno 18 e pianerottolo
Sud: pareti divisorie verso interno 19, vano scala e pianerottolo
Ovest: muro perimetrale verso parte terminale strada Via G. Revello

1.4 Dati catastali dell'immobile

CATASTO FABBRICATI (visura n° T282035 - data 06/04/2016)
Comune di GENOVA (Codice D969Q) - Sezione di GENOVA
INTESTATI (dal 23/04/2008)

proprietà 1/2 regime comunione beni

proprietà 1/2 regime comunione beni

DATI DERIVANTI DA

ATTO PUBBLICO del 23/04/2008 (compravendita)

Repertorio n° 62778 - Rogante Ridella Riccardo di Genova

DATI IDENTIFICATIVI (dall'impianto meccanografico del 03/09/1991)

Sezione Urbana STA - Foglio 32 - Particella 185 - Subalterno 18

DATI DI CLASSAMENTO (dal 18/03/2008)

Zona Censuaria 5

Categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 325,37

Superficie catastale Totale: 59 m²

Totale escluse aree scoperte: 58 m²

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 09/11/2015

inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE del 18/03/2008

n° 6268.1/2008 in atti dal 18/03/2008 (protocollo n° GE0101858)

rettifica errata esposizione grafica originale

INDIRIZZO (dal 18/03/2008)

Via Giovanni Revello n° 41 - piano: 6 - interno: 17

(precedente indirizzo Salita della Crosetta n° 16)

RISERVE *Atti passaggi intermedi non esistenti*



1.5 Componenti edilizi e strutturali

| Componenti edilizi e costruttivi dell'immobile pignorato | |
|--|--|
| Altezza interna | prevalente h = 2,95 m - parte del bagno con h = 2,15 m camere 1 e 3 con h = 3,15 m |
| Pavimenti interni | parquet con listelli di legno - piastrelle di ceramica nel bagno |
| Pareti interne e soffitti | intonaco con tinta lavabile |
| Rivestimenti interni | piastrelle di ceramica (bagno e zona cucina) zoccoli battiscopa di legno |
| Infissi interni | tre porte di legno (un battente) |
| Infissi esterni | tre finestre di alluminio con vetrocamera portafinestra e finestra del bagno di alluminio senza vetrocamera persiane alla genovese di alluminio portoncino d'ingresso blindato (serratura Fichet) |

| Componenti edilizi e costruttivi dell'immobile pignorato | |
|--|--|
| Zona cucina | elementi d'arredo mancanti (anche il lavello) attacchi per gas ed acqua - caldaia con scarico su balcone tubo di scarico fumi verso canna fumaria condominiale |
| Bagno | w.c. con cassetta di scarico incassata - bidet lavandino sopra mobile - rubinetti con miscelatore box doccia con porta scorrevole e doccetta a parete regolabile |
| Balcone sporgente | parapetto e corrimano di metallo pavimento con piastrelle di gres rosso contatore del gas in nicchia bassa su parete perimetrale |
| Stato di manutenzione | discreto |

| Impianti tecnologici | |
|----------------------|--|
| Impianti presenti | sanitario - acqua - luce - gas metano - citofono caldaia autonoma per riscaldamento locali ed acqua calda radiatori verticali di alluminio (scaldasalviette in bagno) impianto elettrico a norma con interruttore differenziale |

| Caratteristiche strutturali del fabbricato | |
|--|---|
| Strutture portanti | murature di mattoni e pietre |
| Copertura | lastrico solare con cornicione |
| Facciate | intonacate e fintecciate |
| Cortile condominiale | pavimento con piastrelle di gres rosso pareti parzialmente rivestite da materiale lapideo citofono a pulsantiera di metallo |
| Vano scala senza ascensore | pavimento con piastrelle di klinker - pareti e soffitti fintecciate zoccolo battiscopa di ardesia - pedate di marmo ed alzate di ardesia parapetto e corrimano di metallo - cassette postali portariviste portoncino d'ingresso di alluminio e vetro (con apriporta) |



2.0 STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è disabitato, contiene alcuni arredi di nessun valore ed è in stato di abbandono, ai fini della perizia di stima si considera libero. Una vicina di casa ha consegnato al custode giudiziario una chiave. In data 29/07/2016 l'Esperto, assistito dal custode giudiziario, ha proceduto alla ricognizione dell'immobile.

3.0 CONFORMITÀ CATASTALE

3.1 Conformità grafica della planimetria catastale

La planimetria allegata alla denuncia di variazione n° 6268 del 18/03/2008, causale *rettifica errata esposizione grafica originale*, è conforme a quanto accertato dall'Esperto con sopralluogo in data 29/07/2016.

Lo spostamento della porta della camera 3 e la demolizione di brevi tratti di tramezza della zona cucina non alterano la consistenza dei vani catastali.

Tra l'ingresso e la camera 1 la soglia ad arco è più larga (già porta).

Non è obbligatorio presentare una denuncia di variazione.

3.2 Conformità dei dati catastali

I dati catastali (intestati, identificativi, di classamento) corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.

3.3 Accertamenti sulla regolarità catastale

L'Esperto ha raccolto una copia del documento DoCFa (*Documento Catasto Fabbricati*) per accertare nei dettagli i dati in esso riportati.

La denuncia di variazione n° 6268 del 18/03/2008 riporta la seguente causale:

RETT.ERRATA ESPOS.GRAFICA ORIG.

realizzata il 14/09/1999 (data di acquisto piena proprietà del dichiarante)

La relazione tecnica riporta quanto segue:

trattasi di d.v. resasi necessaria in quanto la planimetria originaria non e' corretta. l'immobile ha sempre avuto il poggiolo e quella distribuzione interna. Vedi atti notarili.

4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA

4.1 Documentazione per il Condominio

Progetto di nuova costruzione n° 73/1910 (presso archivio storico)

approvato con decreto del Sindaco n° 108 del 21/06/1910

Progetto per la costruzione di tre caseggiati presso la salita della Crosetta (caseggiati civici 30-36-41 di Via G. Revello)

Autorizzazione di abitabilità non disponibile (fabbricato ante 1934)

Domandina n° 1033/1983 del 21/06/1983

(interventi mantentori e costruzione came fumarie esterne al caseggiato)

Denuncia Inizio Attività n° 1923/1996 del 28/05/1996

(autorizzazione per mantenimento sbarra di delimitazione area privata)

Denuncia Inizio Attività n° 3419/1999 del 10/06/1999

(manutenzione straordinaria cornicione)

Sono in corso lavori di manutenzione straordinaria approvati con l'assemblea del 06/10/2015: messa in sicurezza della canna fumaria centrale, ripristino di facciata in prossimità di tre appartamenti (per infiltrazioni d'acqua piovana).

4.2 Documentazione per l'appartamento

Nelle banche dati informatizzate non risultano pratiche edilizie ed istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle leggi 47/85, 724/93 e 326/03.

4.3 Accertamenti sulla regolarità edilizia

Lo stato dei luoghi accertato con sopralluogo dell'Esperto il 29/07/2016 non è conforme al progetto del 1910, ma è quasi corrispondente alla planimetria catastale del 18/03/2008, allegata alla denuncia di variazione n° 6268, causale *rettifica errata esposizione grafica originale*, realizzata il 14/09/1999, data di acquisto del dichiarante precedente proprietario.

Rispetto il progetto si segnalano in particolare le seguenti difformità:

- apertura nuova porta su parete divisoria tra le due camere ad ovest;
- demolizione parete divisoria (con porta) tra la camera ed il bagno;
- ampliamento bagno preesistente costruendo nuove pareti divisorie.

Rispetto il catasto si segnalano in particolare le seguenti difformità:

- tra l'ingresso e la camera 1 la soglia ad arco è più larga (già porta);
- la porta della camera adiacente la cucina è spostata, ma rispetto il progetto si colloca nella stessa posizione accertata durante il sopralluogo;
- non sono state riscontrate le mazzette della zona cucina (come progetto);
- nell'ingresso tre linee tratteggiate probabilmente per indicare bassa tramezza divisoria, oggi non presente, peraltro da indicare con linee sottili e continue, diversamente con il tratteggio si indica la trave a soffitto.



4.4 Soluzione delle difformità edilizie

Il proprietario dell'immobile può presentare *comunicazione per opere interne alle costruzioni realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005*, ai sensi art. 22 Legge Regione Liguria n° 6 del 06/06/2008, comma 3, *al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo*, preceduta dal versamento di € 172,15, corredata dei seguenti documenti:

- a) *relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;*
- b) *elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;*
- c) *autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;*
- d) *ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro*

5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

5.1 Conformità degli impianti - note generali

L'articolo 7, comma 5, del D.P.R. 16/04/2013 n° 74, così dispone:

Gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un Libretto di impianto per la climatizzazione. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unità immobiliare i libretti di impianto devono essere consegnati all'avente causa, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.

L'articolo 8, comma 5, del D.P.R. 16/04/2013 n° 74, così dispone:

Al termine delle operazioni di controllo, l'operatore che effettua il controllo provvede a redigere e sottoscrivere uno specifico Rapporto di controllo di efficienza energetica, come indicato nell'Allegato A del presente decreto . . .

L'articolo 6, comma 5, del D.Leg.vo 19/08/2005 n° 192, così dispone:

L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75.

Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di pre-stazione energetica.

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



Per gli impianti a gas realizzati alla data del 13/03/1990 occorre che gli stessi siano conformi al D.P.R. n° 218 del 13/05/1998.

Per gli impianti a gas realizzati dopo il 13/03/1990 il proprietario potrà attestare la data di realizzazione tramite specifica documentazione od apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

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

Della conservazione dei documenti amministrativi e tecnici relativi a tutti gli impianti a servizio del Condominio è responsabile l'Amministratore.

5.2 Conformità degli impianti - note specifiche

Impianti realizzati prima della data di entrata in vigore della Legge n° 46 del 05/03/1990 (in vigore dal 13/03/1990).

Impianto elettrico adeguato: interruttore differenziale e contatore elettronico sono collocati nell'ingresso.

La caldaia per la produzione d'acqua calda ed il riscaldamento dei locali è dotata di canna fumaria con scarico fumi verso il balcone.

Tubo di scarico fumi (del piano cottura) verso canna fumaria condominiale.

6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA

6.1 Attestato di prestazione energetica - note generali

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

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

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

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

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

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.

Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare al Ministero dello sviluppo economico la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni.

-omissis-

6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica

Dall'attestato n° 39164, rilasciato il 13/09/2016, scadenza il 13/09/2026:



Indice di prestazione energetica globale (EPgl)Valore attuale 260,32 kWh/m² anno Classe GValore raggiungibile 79,57 kWh/m² anno Classe D**Benefici ambientali**Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 2,53 t/annoPotenziale di riduzione CO₂ ottenibile con interventi migliorativi: 0,77 t/anno**Indice di prestazione energetica parziale - involucro edilizio**Valore attuale 154,58 kWh/m² anno Classe GValore raggiungibile 28,12 kWh/m² anno Classe B**Indice di prestazione energetica parziale - impianto per la climatizzazione**

Valore attuale 1,52 Classe E

Valore raggiungibile 1,92 Classe F

Indice di prestazione energetica parziale - acqua calda sanitariaValore attuale 25,72 kWh/m² anno Classe DValore raggiungibile 25,72 kWh/m² anno Classe D**Interventi consigliati sull'involucro***isolamento muri esterni e copertura*Risparmio 180,75 kWh/m² anno - Costo € 3.500,00

tempo di ritorno 5 anni e 9 mesi

7.0 DESTINAZIONE URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale 2015 (vigente dal 03/12/2015)

Progetto definitivo nuovo P.U.C.

(Municipio IV - Media Val Bisagno) - (Aspetto urbanistico)

(Tavola 38) (Scala 1:5.000)

Ambito del territorio urbano**Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR)**

Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi

Fine Parte 1^a

PARTE 2ª - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE

1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. è formalmente completa: per parte procedente è stata depositata una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, sottoscritta il 28/10/2015, aggiornata al 26/10/2015.

2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (a carico dell'acquirente)

2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano specifiche segnalazioni nella certificazione.

2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura

Non risultano specifiche segnalazioni nella certificazione.

2.3 Convenzione matrimoniale

La certificazione riporta *regime di comunione legale*.

2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura

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

- 1) Vincolo archeologico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 2) Vincolo artistico o storico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 3) Vincolo paesaggistico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136)
- 4) Aree tutelate per legge (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)
- 5) Vincolo idrogeologico (Tavola 213160)
(Piano di Bacino - Ambito 14 - Torrente Bisagno)

Altre segnalazioni (dati accertati dall'Esperto):

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

Via G. Revello civ. 41 non ricade nelle aree a rischio di inondabilità

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

Via Giovanni Revello civ. 41 non ricade nelle aree a rischio di frana

3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dalla certificazione notarile.

3.1 Iscrizione del 30/04/2008 n° 15289/3026 (ipoteca volontaria)

A FAVORE

Intesa Sanpaolo S.p.A. - 00799960158 - Piazza San Carlo 156 - Torino

CONTRO i debitori esecutati

Iscrizione del 30/04/2008

registro generale n° 15289 - registro particolare n° 3026

nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario

del 23/04/2015 a rogito del Notaio Ridella Riccardo di Genova

capitale € 136.531,00 - durata 30 anni - ipoteca € 273.062,00

3.2 Trascrizione del 06/10/2015 n° 25146/18693 (atto giudiziario)

A FAVORE

Intesa Sanpaolo S.p.A. - 00799960158 - Torino

Trascrizione del 06/10/2015

registro generale n° 25146 - registro particolare n° 18693

atto giudiziario dell'11/09/2015 - repertorio n° 8700/2015 - Genova



4.0 ALTRI TIPI DI ONERI

4.1 Oneri per regolarizzazione catastale

Non ci sono oneri (le difformità riscontrate con sopralluogo del 29/07/2016 non comportano l'obbligo di presentare una denuncia di variazione).

4.2 Oneri per regolarizzazione edilizia

Oneri stimati € 600,00 per prestazioni libero professionista e pratica edilizia (comunicazione per opere interne alle costruzioni realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, ai sensi art. 22 della Legge Regione Liguria n° 6 del 06/06/2008, comma 3, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo).

4.3 Oneri condominiali

4.3.1 Dati contabili

Da riparto consuntivo esercizio ordinario 01/05/2013 - 30/04/2014

| Generali | | Scale | | Acqua | Singoli | Totale consuntivo | Versato | Saldo |
|----------|--------|-------|--------|--------|---------|-------------------|-----------|----------|
| m/m | Euro | m/m | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 23,75 | 107,57 | 70,66 | 134,87 | 255,69 | 71,10 | 569,23 | -1.056,53 | 1.625,76 |

Da riparto preventivo esercizio ordinario 01/05/14 - 30/04/15

| Generali | | Scale | | Acqua | Singoli | Parti uguali | Imprevisti | Totale preventivo |
|----------|-------|-------|--------|-------|---------|--------------|------------|-------------------|
| m/m | Euro | m/m | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 23,75 | 92,63 | 70,66 | 139,55 | 50,00 | 18,95 | 0,00 | 70,11 | 371,24 |

| Saldo precedente | Totale da versare | 1ª rata 15/06/14 | 2ª rata 30/10/14 | 3ª rata 31/12/14 |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 1.625,76 | 1.997,00 | 1.597,00 | 200,00 | 200,00 |



Da riparto consuntivo esercizio ordinario 01/05/2014 - 30/04/2015

| Generali | | Scale | | Acqua | Singoli | Totale consuntivo | Versato | Saldo |
|----------|--------|-------|--------|-------|---------|-------------------|---------|--------|
| m/m | Euro | m/m | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 23,75 | 109,25 | 70,66 | 134,28 | 98,65 | 24,70 | 366,88 | 0,00 | 366,88 |

Da riparto preventivo esercizio ordinario 01/05/15 - 30/04/16

| Generali | | Scale | | Acqua | Singoli | Parti uguali | Imprevisti | Totale preventivo |
|----------|--------|-------|--------|-------|---------|--------------|------------|-------------------|
| m/m | Euro | m/m | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 23,75 | 100,94 | 70,66 | 143,09 | 40,00 | 15,79 | 3,16 | 117,89 | 420,87 |

| Saldo precedente | Totale da versare | 1ª rata 15/09/15 | 2ª rata 15/11/15 | 3ª rata 15/01/16 |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 366,88 | 787,75 | 787,75 | 0,00 | 0,00 |

Da tabella riparto spese straordinarie, deliberate nell'assemblea ordinaria del 06/10/2015 (*lavori di ripristino intonaco facciata interna al 5° piano presso gli interni 16 - 34 - 35 che presentavano infiltrazioni interne*)
€ 3.190,00 importo totale dei lavori (compreso I.V.A. 10% per € 290,00)
€ 75,76 importo quota a carico proprietà appartamento pignorato int. 17

NOTE PARTICOLARI

Nel *dettaglio spese singoli* è riportata la quota sociale annua A.P.P.C. (quota intera € 175,00, quota parte € 5,47) (*Associazione Piccoli Proprietari Case*)

L'Esperto riporta alcuni dati di riepilogo:

- € 1.056,53 importo non versato al 30/04/2013
- € 569,23 gestione ordinaria da consuntivo es. 01/05/13 - 30/04/14
- € 366,88 gestione ordinaria da consuntivo es. 01/05/14 - 30/04/15
- € 420,87 gestione ordinaria da preventivo es. 01/05/15 - 30/04/16
- € 75,76 lavori straordinari (ripristino intonaco facciata piano 5°)
- € 2.489,27 totale oneri per spese condominiali insolute

4.3.2 Documenti consegnati

L'Amministratrice del Condominio Via Giovanni Revello 41 ha consegnato i seguenti documenti:

- * Regolamento di Condominio (senza data, allegato M di atto non indicato)
- * Verbale assemblea ordinaria in data 18/06/2014
- * Contabilità esercizi 2013/2014 - 2014/2015
 - *Bilancio consuntivo esercizio 2013/2014*
 - *Lettura contatori acqua e riparto spesa esercizio 2013/2014*
 - *Riassunto spese singoli esercizio 2013/2014*
 - *Prospetto versamenti esercizio 2013/2014*
 - *Riparto spese bilancio consuntivo esercizio 2013/2014*
 - *Bilancio preventivo esercizio 2014/2015*
 - *Riparto spese bilancio preventivo esercizio 2014/2015*
- * Verbale assemblea ordinaria in data 06/10/2015
- * Contabilità esercizi 2014/2015 - 2015/2016
 - *Bilancio consuntivo esercizio 2014/2015*
 - *Lettura contatori acqua e riparto spesa esercizio 2014/2015*
 - *Riassunto spese singoli esercizio 2014/2015*
 - *Prospetto versamenti esercizio 2014/2015*
 - *Riparto spese bilancio consuntivo esercizio 2014/2015*
 - *Bilancio preventivo esercizio 2014/2015*
 - *Riparto spese bilancio preventivo esercizio 2015/2016*

4.3.3 Regolamento di Condominio e proprietà condominiali

L'Amministratrice ha consegnato copia del Regolamento con le tabelle millesimali (copia senza data, allegato M di atto non indicato).

Si riportano le seguenti notizie principali:

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 Aprile. (titolo II°, art. 6)

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i trenta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario e ne abbia avuto richiesta scritta o motivata da tanti condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio (art. 8)



Del Regolamento si riportano in particolare i seguenti estratti:

Art. 1 - Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune fra tutti i condomini:

il suolo su cui sorge il fabbricato, le sue fondazioni, i muri maestri, il portico e le scale, la copertura a terrazzo, i canali di gronda, cornicioni, ecc., con i relativi tubi pluviali, la colonna montante dell'acqua potabile sino al ripartitore principale compreso, la fognatura per la parte compresa fra le colonne di scarico verticali e il collettore comunale e in genere tutte le parti del fabbricato necessarie all'uso comune.

Art. 2 - Opere in comune con altri edifici

a) cisterna acqua potabile (ubicata in aderenza angolo EST del civ. 30) in comune con i civ. 30-36-41 di Via Revello:

tutte le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria della stessa sono da ripartirsi in parti uguali fra i tre edifici.

b) le spese relative all'impianto di illuminazione scale interne, comuni fra i civ. Via Burlando 25 D, Via G. B. Oliveri civ. 5-11-13-6, Salita Crosetta civ. 14-12 B, Via Vecchia civ. 36, Via G. Revello civ. 4-5-30-36-41 e collegate ad un unico contatore (ubicato al civ. 14 di Salita Crosetta), sono da ripartirsi come segue:

- per il conduttore esterno le spese relative sono da ripartirsi in parti corrispondenti ai tratti di linea di pertinenza di ciascun fabbricato.

- le spese di consumo di energia elettrica ed eventuali altri oneri relativi alla fornitura della stessa sono da ripartirsi in misura proporzionale ai punti luce esistenti nelle scale interne di tutti gli edifici suddetti.

4.3.4 Verbale di Assemblea Ordinaria del 18/06/2014

Si riportano gli ordini del giorno con alcuni estratti.

- 1) *Presentazione ed approvazione bilancio consuntivo esercizio 2013/2014 e relativo riparto*
- 2) *Presentazione ed approvazione bilancio preventivo esercizio 2014/2015 e relativo riparto*
- 3) *Nomina dell'Amministratore e dei Consiglieri*
- 4) *Relazione dell'Amministratore su alcune situazioni di morosità di alcuni Condomini*

I Condomini vengono relazionati sulle 4 situazioni di morosità esistenti nel condominio. L'assemblea ne prende nota e decide di non effettuare azioni legali per i 3 nuovi morosi si porta avanti solo la pratica [...].

5) *Lastrico solare: notevoli infiltrazioni di acque piovane nel vano scale scala sinistra - notevole degrado degli intonaci interni con pericolo di crolli all'interno del vano scale - risulta impossibile dilazionare oltre il rifacimento del manto impermeabile - delibere in merito*

L'assemblea delibera di far approntare dei preventivi per il rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare da esaminare in una prossima assemblea da indire al più presto.

- 6) *Varie ed eventuali*

4.3.5 Verbale di Assemblea Ordinaria del 06/10/2015

Si riportano gli ordini del giorno con alcuni estratti.

- 1) *Presentazione ed approvazione bilancio consuntivo esercizio 2014/2015 e relativo riparto*



2) *Presentazione ed approvazione bilancio preventivo esercizio 2015/2016 e relativo riparto*

3) *Nomina dell'Amministratore e dei Consiglieri*

4) *Lastrico solare: notevoli infiltrazioni di acque piovane nell'appartamento int. 19 proprietà [...] - notevoli infiltrazioni di acque piovane nei vani scale sia Destra che Sinistra con pericolo di crolli di intonaci nel vano scale - presentazione preventivi per ripresa impermeabilizzazione della parte del lastrico solare tra i due volumi tecnici, risolte contro i volumi tecnici - impermeabilizzazione tetto dei volumi tecnici - abbassamento camma fumaria centrale demolizione dei due piccoli contenitori di serbatoi - delibere in merito*

Non viene presentato preventivo per i lavori esposti nell'O.d.G. si discute soltanto sull'esecuzione di diversi tipi di lavorazione onde eliminare le infiltrazioni piovane negli appartamenti 19 e 38 nonché nei vani scale.

L'assemblea decide di far approntare alcuni preventivi con le seguenti ipotesi:

- livellare le parti mancanti delle piastrelle e coprire il tutto con guaina lasciando le attuali piastrelle naturalmente escludendo la parte di lastrico solare fatta circa 10 anni fa che pare non presenti infiltrazioni

Oppure

- eseguire la pezza tra i due casotti come all'ordine del giorno

Nel frattempo si decide di far mettere in sicurezza la camma fumaria centrale al più presto.

L'assemblea delibera di far visionare tutti i preventivi in primo luogo dai Consiglieri i quali sceglieranno i preventivi che riterranno più idonei da presentare in una prossima assemblea

Si chiede inoltre di far approntare preventivi da ditte che lavorano su corda (Alpinisti) per il ripristino della facciata in prossimità degli appartamenti int. 34 - 16 e 19 in quanto esistono infiltrazioni di acqua piovana.

Far fare preventivi per montare dei contatori acqua sulle colonne di discesa e distribuzione dell'acqua stessa.

5) *Varie ed eventuali*

4.3.6 Diritti e doveri dell'acquirente

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

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

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

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

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



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

4.4 Oneri per il risparmio energetico

Interventi consigliati sull'involucro

isolamento muri esterni e copertura

Risparmio 180,75 kWh/m² anno - Costo € 3.500,00

tempo di ritorno 5 anni e 9 mesi

5.0 ATTI DI PROVENIENZA

I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dalla certificazione notarile.

5.1 Atto di provenienza del 2008

COMPRAVENDITA del 23/04/2008

Notaio Ridella Riccardo di Genova

trascritto a Genova il 30/04/2008 - registri nn° 15288/9423

A FAVORE dei debitori eseguiti

CONTRO .

nata a

5.2 Atto di provenienza del 1999

COMPRAVENDITA del 14/09/1999

Notaio Felis Francesco di Genova

trascritto a Genova il 17/09/1999 - registri nn° 27410/18821

A FAVORE A

CONTRO

5.3 Atto di provenienza del 1993

COMPRAVENDITA del 09/12/1993

Notaio Di Paolo Massimo di Genova

trascritto a Genova il 01/01/1994 - registri nn° 93/77

A FAVORE (

CONTRO



Fine Parte 2ª

PARTE 3^a - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

1.1 Calcolo del valore di mercato

Abitazione in Genova Via Giovanni Revello civico 41 interno 17

Superficie commerciale: 60,00 m²

(di cui abitazione 59,30 m² - balcone 0,70 m²)

Valore a metro quadrato: € 800,00

Valore complessivo: € 48.000,00 (60,00 x 800,00)

Adeguamenti e correzioni in detrazione al valore complessivo

€ 0,00 oneri per regolarizzazione catastale

€ 600,00 oneri per regolarizzazione edilizia

€ 2.489,27 oneri per spese condominiali insolute

€ 3.089,27 detrazioni complessive

Riepilogo oneri per spese condominiali

€ 1.056,53 importo non versato al 30/04/2013

€ 569,23 gestione ordinaria da consuntivo es. 01/05/13 - 30/04/14

€ 366,88 gestione ordinaria da consuntivo es. 01/05/14 - 30/04/15

€ 420,87 gestione ordinaria da preventivo es. 01/05/15 - 30/04/16

€ 75,76 lavori straordinari (ripristino intonaco facciata piano 5°)

€ 2.489,27 totale oneri per spese condominiali insolute

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

€ 44.910,00 valore di mercato complessivo (approssimato)

€ 748,50 valore di mercato a metro quadrato

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

1.2 Quotazioni immobiliari OMI

Risultato interrogazione; Anno 2015 - semestre 2

Provincia: Genova - Comune: Genova

Fascia/zona: Periferica / Parenzo - Ginestre - Vecchia TU.B

Via Bobbio - Via Burlando - Via San Pantaleo

TU.B. = *Tessuto Urbano di basso valore*

Codice zona: D04 - Microzona: 58

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq): 1.250 - 1.700 (Min - Max)

Superficie (L/N): L (lorda)

Valore Locazione (€/mq x mese): 4,9 - 7,1 (Min - Max)

Superficie (L/N): L (lorda)

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

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

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



1.3 Criterio e procedimento di stima

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

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

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

Parametro di confronto: superficie commerciale, misura fittizia, articolata in superfici principali (abitazione 100%) e secondarie (balcone).

Per il balcone superficie calcolata nella misura del 30%, fino a 25 m², e del 10 per cento per la quota eccedente (in questo caso non c'è eccedenza).

Criterio di misurazione della superficie: superficie esterna lorda, *misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento*, compresi muri interni e perimetrali (max 50 cm), sino alla mezzeria di quelli con altre proprietà (max 25 cm).

1.4 Fonti principali per il valore di mercato

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ex Agenzia del Territorio

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

Osservatorio e valori Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

1.5 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici

Codice delle Valutazioni Immobiliari (3^a edizione Tecnoborsa)

Manuale del Consiglio Nazionale Geometri

Linee Guida per la Misurazione degli Immobili

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

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

D.P.R. 23.03.1998 n° 138 Allegato C

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

1.6 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione

Codice delle Valutazioni Immobiliari (3^a edizione Tecnoborsa)

Provvedimento Banca d'Italia del 14.04.2005

Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio,

Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2.5 Beni immobili

Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate)

Con Osservanza

Genova lì, 19/09/2016

l'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina



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

Procedimento d'espropriazione immobiliare n° 730/2015 promosso da
ITALFONDIARIO S.p.A. (Avv. VOLPE Gian Maria)
(per INTESA SANPAOLO S.p.A.)

CONTRO

SCHEDA DELL'IMMOBILE

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | |
|--|--|
| Espropriazione Immobiliare | N° 730/2015 |
| Promossa da | ITALFONDIARIO S.p.A. |
| Debitori eseguiti | |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco |
| LOTTO UNICO pignorata due quote 50% piena proprietà regime comunione beni (leggere perizia) | APPARTAMENTO AL PIANO SESTO (ultimo senza ascensore) con annesso balcone sporgente (pertinenza esclusiva) Via Giovanni Revello civico 41 interno 17 - 16137 GENOVA (già Salita della Crosetta civico 16) Municipio IV - Media Val Bisagno - ex Circostrizione 18 - Staglieno Unità urbanistica 49 - Parenzo |
| Composizione | ampio ingresso con zona cucina (open-space), tre camere e bagno |
| Pertinenza esclusiva | un balcone sporgente (accesso da zona cucina) |
| Superfici di riferimento | commerciale totale 60,00 m ² (calpestabile 54,00 m ²) di cui abitazione 59,30 m ² - balcone 0,70 m ² |
| Confini dell'immobile | Nord: muro perimetrale verso balcone sporgente di pertinenza e distacco verso Condominio Salita della Crosetta civico 14 Est: pareti divisorie verso interno 18 e pianerottolo Sud: pareti divisorie verso interno 19, vano scala e pianerottolo Ovest: muro perimetrale verso parte terminale strada Via G. Revello |
| Dati Catasto Fabbricati | Comune di Genova D969Q - Sezione di Genova INTESTATI (dal 23/04/2008) |
| visura in data 06/04/2016 | |
| si omettono gli intestati precedenti | proprietà 1/2 - regime comunione beni |
| RISERVE Atti passaggi intermedi non esistenti | proprietà 1/2 - regime comunione beni DATI DERIVANTI DA ATTO PUBBLICO del 23/04/2008 (compravendita) Repertorio n° 62778 - Rogante Ridella Riccardo di Genova DATI IDENTIFICATIVI (da impianto meccanografico 03/09/1991) Sezione Urbana STA - Foglio 32 - Particella 185 - Subalterno 18 DATI DI CLASSAMENTO (dal 18/03/2008) Zona Censuaria 5 Categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 325,37 Superficie catastale Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ² DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE del 18/03/2008 n° 6268.1/2008 in atti dal 18/03/2008 (protocollo n° GE0101858) rettifica errata esposizione grafica originale INDIRIZZO (dal 18/03/2008) Via Giovanni Revello n° 41 - piano: 6 - interno: 17 (precedente indirizzo Salita della Crosetta n° 16) |

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | |
|---|--|
| Espropriazione Immobiliare | N° 730/2015 |
| Promossa da | ITALFONDIARIO S.p.A. |
| Debitori eseguiti | |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco |
| Stato di possesso | Immobile disabitato in stato di abbandono, alcuni arredi di nessun valore Il custode giudiziario è in possesso della chiave ai fini della stima si considera libero |
| Formalità che resteranno a carico dell'acquirente | Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli Non risultano specifiche segnalazioni nella certificazione. |
| Dati estratti da certificazione notarile sottoscritta il 28/10/2015 aggiornata al 26/10/2015 | Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura Non risultano specifiche segnalazioni nella certificazione. |
| Dati accertati dall'Esperto | Convenzione matrimoniale La certificazione riporta <i>regime di comunione legale</i> . Vincoli urbanistici o di altra natura - non risultano 1) archeologico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) 2) artistico o storico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) 3) paesaggistico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136) 4) aree tutelate (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142) 5) idrogeologico (Piano di Bacino del Torrente Bisagno) Altre segnalazioni (dati accertati dall'Esperto): Ordinanza del Sindaco n° 221 del 26/07/2012 dall'elenco allegato Via G. Revello civ. 41 non ricade nelle aree a rischio di inondabilità Ordinanza del Sindaco n° 273 del 23/10/2008 dall'elenco allegato Via G. Revello civ. 41 non ricade nelle aree a rischio di frana |
| Formalità non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate a cura e spese della procedura | IPOTECA VOLONTARIA iscrizione del 30/04/2008 - Genova registro generale n° 15289 - registro particolare n° 3026 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. - 00799960158 - Torino nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/04/2015 a rogito del Notaio Ridella Riccardo di Genova capitale € 136.531,00 - durata 30 anni - ipoteca € 273.062,00 |
| Dati estratti da certificazione notarile sottoscritta il 28/10/2015 aggiornata al 26/10/2015 | ATTO GIUDIZIARIO trascrizione del 06/10/2015 - Genova registro generale n° 25146 - registro particolare n° 18693 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. - 00799960158 - Torino atto giudiziario dell'11/09/2015 - repertorio n° 8700/2015 - Genova |
| Oneri per regolarizzazione catastale | Non ci sono oneri le difformità riscontrate con sopralluogo del 29/07/2016 non comportano l'obbligo di presentare una denuncia di variazione |
| Oneri per regolarizzazione edilizia | Oneri stimati € 600,00 - prestazioni libero professionista e pratica edilizia comunicazione per opere interne realizzate dopo il 17/03/1985 e prima del 01/01/2005 (art. 22 L.R. Liguria n° 6 del 06/06/2008, comma 3), per la loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo |
| Oneri condominiali | € 1.056,53 importo non versato al 30/04/2013 € 569,23 gestione ordinaria da consuntivo es. 01/05/13 - 30/04/14 € 366,88 gestione ordinaria da consuntivo es. 01/05/14 - 30/04/15 € 420,87 gestione ordinaria da preventivo es. 01/05/15 - 30/04/16 € 75,76 lavori straordinari (ripristino Intonaco facciata piano 5°) € 2.489,27 totale oneri per spese condominiali insolute |
| Oneri per il risparmio energetico | Interventi consigliati sull'involucro <i>isolamento muri esterni e copertura</i> Risparmio 180,75 kWh/m ² anno - Costo € 3.500,00 <i>tempo di ritorno 5 anni e 9 mesi</i> |
| Atto di provenienza 2008 | ATTO NOTARILE PUBBLICO Compravendita del 23/04/2008 - Notaio Ridella Riccardo di Genova trascrizione del 30/04/2008 - registri nn° 15288/9423 contro |
| Dati estratti da certificazione notarile sottoscritta il 28/10/2015 aggiornata al 26/10/2015 | |

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | |
|---|---|
| Espropriazione Immobiliare | N° 730/2015 |
| Promossa da | ITALFONDIARIO S.n.A |
| Debitori eseguiti | |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco |
| Atto di provenienza 1999 | ATTO NOTARILE PUBBLICO Compravendita del 14/09/1999 - Notaio Felis Francesco di Genova trascrizione del 17/09/1999 - registri nn° 27410/18821 a favore |
| Dati estratti da certificazione notarile sottoscritta il 28/10/2015 aggiornata al 26/10/2015 | contro |
| Atto di provenienza 1993 | ATTO NOTARILE PUBBLICO Compravendita del 09/12/1993 - Notaio Di Paolo Massimo di Genova trascrizione del 01/01/1994 - registri nn° 93/77 a favore |
| | contro |
| Conformità catastale (leggere perizia) | Conformità grafica della planimetria catastale Planimetria allegata a denuncia di variazione del 18/03/2008, causale <i>rettifica errata esposizione grafica originale, realizzata il 14/09/1999</i> (data di acquisto piena proprietà del dichiarante) con difformità Le difformità accertate con sopralluogo del 29/07/2016 non comportano l'obbligo di presentare una denuncia di variazione La relazione tecnica allegato a pratica DocFa riporta quanto segue: <i>trattasi di d.v. resasi necessaria in quanto la planimetria originaria non e' corretta. l'immobile ha sempre avuto il poggiolo e quella distribuzione interna. Vedi atti notarili.</i> Conformità dei dati catastali Corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari. |
| Conformità edilizia (leggere perizia) | Documentazione per il fabbricato Progetto di nuova costruzione - n° 73/1910 (presso archivio storico) Decreto del Sindaco n° 108 del 21/06/1910 (copia non disponibile) <i>Progetto per la costruzione di tre caseggiati presso la salita della Crosetta (civici 30-36-41 di Via G. Revello)</i> Autorizzazione di abitabilità - non disponibile (fabbricato ante 1934) Domandina n° 1033/1983 del 21/06/1983 (<i>interventi manutentori e costruzione canne fumarie esterne al caseggiato</i>) Denuncia Inizio Attività n° 1923/1996 del 28/05/1996 (autorizzazione per <i>mantenimento sbarra di delimitazione area privata</i>) Denuncia Inizio Attività n° 3419/1999 del 10/06/1999 (<i>manutenzione straordinaria cornicione</i>) Documentazione per l'appartamento Nelle banche dati informatizzate non risultano pratiche edilizie ed istanze di condono edilizio ai sensi leggi 47/85, 724/93 e 326/03. |
| Conformità degli impianti | Impianti realizzati prima della data di entrata in vigore della Legge n° 46 del 05/03/1990 (in vigore dal 13/03/1990). L'impianto elettrico è stato adeguato: interruttore differenziale e contatore elettronico nell'ingresso. La caldaia per la produzione d'acqua calda ed il riscaldamento dei locali è dotata di canna fumaria con scarico fumi verso il balcone. Tubo di scarico fumi (piano cottura) verso canna fumaria condominiale. |

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|--------------------------------|----------|----------------------|-------------------------------|----------|----------------|--------------------------------|----------|----------------------|-------------------------------|----------|----------------|------|----------|----------------------|------|----------|----------------|-------------------------------|----------|----------------------|-------------------------------|----------|
| Espropriazione Immobiliare | N° 730/2015 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Promossa da | ITALFONDIARIO S.p.A. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Debitori esecutati | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Attestato di Prestazione Energetica n° 39164 del 13/09/2016 | <p>L'attestato si predispone e redige rispettando la disciplina: L.R. 29/05/2007 n° 22 - R.R. 13/11/2012 n° 6</p> <p>Indice di prestazione energetica globale</p> <table> <tr> <td>Valore attuale</td> <td>260,32 kWh/m² anno</td> <td>Classe G</td> </tr> <tr> <td>Valore raggiungibile</td> <td>79,57 kWh/m² anno</td> <td>Classe D</td> </tr> </table> <p>Benefici ambientali</p> <p>Emissioni di CO₂ attribuibili allo stato attuale: 2,53 t/anno Potenziale di riduzione CO₂ con interventi migliorativi: 0,77 t/anno</p> <p>Indice di prestazione energetica parziale - involucro edilizio</p> <table> <tr> <td>Valore attuale</td> <td>154,58 kWh/m² anno</td> <td>Classe G</td> </tr> <tr> <td>Valore raggiungibile</td> <td>28,12 kWh/m² anno</td> <td>Classe B</td> </tr> </table> <p>Indice di prestazione energetica parziale impianto per la climatizzazione</p> <table> <tr> <td>Valore attuale</td> <td>1,52</td> <td>Classe E</td> </tr> <tr> <td>Valore raggiungibile</td> <td>1,92</td> <td>Classe F</td> </tr> </table> <p>Indice di prestazione energetica parziale acqua calda sanitaria</p> <table> <tr> <td>Valore attuale</td> <td>25,72 kWh/m² anno</td> <td>Classe D</td> </tr> <tr> <td>Valore raggiungibile</td> <td>25,72 kWh/m² anno</td> <td>Classe D</td> </tr> </table> <p>Interventi consigliati per il risparmio energetico <i>isolamento muri esterni e copertura</i> Risparmio 180,75 kWh/m² anno - Costo € 3.500,00 tempo di ritorno 5 anni e 9 mesi</p> | Valore attuale | 260,32 kWh/m ² anno | Classe G | Valore raggiungibile | 79,57 kWh/m ² anno | Classe D | Valore attuale | 154,58 kWh/m ² anno | Classe G | Valore raggiungibile | 28,12 kWh/m ² anno | Classe B | Valore attuale | 1,52 | Classe E | Valore raggiungibile | 1,92 | Classe F | Valore attuale | 25,72 kWh/m ² anno | Classe D | Valore raggiungibile | 25,72 kWh/m ² anno | Classe D |
| Valore attuale | 260,32 kWh/m ² anno | Classe G | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore raggiungibile | 79,57 kWh/m ² anno | Classe D | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore attuale | 154,58 kWh/m ² anno | Classe G | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore raggiungibile | 28,12 kWh/m ² anno | Classe B | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore attuale | 1,52 | Classe E | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore raggiungibile | 1,92 | Classe F | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore attuale | 25,72 kWh/m ² anno | Classe D | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore raggiungibile | 25,72 kWh/m ² anno | Classe D | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obbligatorio allegare attestato all'atto vendita | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obbligatorio esibire attestato al notaio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Attestato necessario per accedere ad incentivi ed agevolazioni fiscali | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obbligo pubblicare indice prestazione energetica negli annunci commerciali | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | <p>Piano Urbanistico Comunale 2015 (vigente dal 03/12/2015) Progetto definitivo nuovo P.U.C. 2015 (Municipio IV - Media Val Bisagno) - (Assetto urbanistico) (Tavola 38) (Scala 1:5.000)</p> <p>Ambito del territorio urbano Ambito di Riqualficazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR) <i>Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse.</i></p> <p>Interventi sul patrimonio edilizio esistente <i>Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.</i> <i>L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.</i> <i>Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.</i> <i>Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi</i></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Catasto Terreni Comune di Genova Sezione 1 (A) Foglio 19 Particella 185 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | |
|---|---|
| Espropriazione Immobiliare | N° 730/2015 |
| Promossa da | ITALFONDIARIO S.p.A. |
| Debitori eseguiti | |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco |
| Calcolo valore di mercato | Superficie commerciale: 60,00 m ² Valore a metro quadrato: € 800,00 Valore complessivo: € 48.000,00 (60,00 x 800,00) |
| Detrazioni (leggere perizia) | € 0,00 oneri per regolarizzazione catastale € 600,00 oneri per regolarizzazione edilizia € 2.489,27 oneri per spese condominiali insolute |
| Detrazioni complessive | € 3.089,27 |
| Valore di mercato con detrazioni | € 44.910,00 valore di mercato complessivo (approssimato) € 748,50 valore di mercato a metro quadrato |
| | Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro. |
| Quotazioni immobiliari OMI (ex Agenzia Territorio) | Anno 2015 semestre 2 Provincia: Genova - Comune: Genova Fascia/zona: Periferica / Parenzo - Ginestre - Vecchia TU.B Via Bobbio - Via Burlando - Via San Pantaleo TU.B. = <i>Tessuto Urbano di basso valore</i> Codice zona: D04 - Microzona: 58 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale TU.M. = <i>Tessuto Urbano di medio valore</i> Tipologia di riferimento: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: Normale Valore Mercato (€/mq): 1.250 - 1.700 (Min - Max) Superficie (L/N): L (lorda) Valore Locazione (€/mq x mese): 4,9 - 7,1 (Min - Max) Superficie (L/N): L (lorda) |

Genova lì, 19/09/2016

L'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina



TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 730/2015 - G.E. Dott. DAVINI Franco

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO AL PIANO SESTO
con annesso balcone (pertinenza esclusiva)
VIA GIOVANNI REVELLO CIVICO 41 INTERNO 17
(già SALITA DELLA CROSETTA CIVICO 16)
16137 GENOVA GE

PIGNORATE DUE QUOTE 50%
PIENA PROPRIETÀ - COMUNIONE DEI BENI

ALLEGATI CON DEPOSITO TELEMATICO

- 1_ Fotografie
- 2_ Elaborati grafici dell'Esperto
 - A_ Planimetria stato accertato (29/07/2016)
 - B_ Planimetria catastale (riproduzione 18/03/2008)
 - C_ Planimetria progetto di costruzione (riproduzione 1910)
- 3_ Regolarità catastale
 - A_ Visura storica abitazione (Catasto Fabbricati)
 - B_ Planimetria abitazione (Catasto Fabbricati 2008)
 - C_ Estratto di mappa sezione A (1), foglio 19 (Catasto Terreni)
 - D_ Fascicolo Doc.Fa. (protocollo 84514 del 11/04/2016)
- 4_ Attestato di Prestazione Energetica n° 39164
 - A_ Copia non autenticata
 - B_ Ricevuta di trasmissione
 - C_ Ricevuta di pagamento
- 5_ Regolamento Condominio Via Giovanni Revello 41
- 6_ Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (12/05/2016)

Attestazione adempimenti di cui all'articolo 173-bis
Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il sottoscritto Geom. LESINA Marco, in qualità di Esperto
nominato dal G.E. Dott. DAVINI Franco
nella procedura R.G.E. 730/2015 promossa dal precedente

ITALFONDIARIO S.p.A. (Avv. VOLPE Gian Maria)
(per INTESA SANPAOLO S.p.A.)

CONTRO

CUSTODE GIUDIZIARIO
So. Ve. Mo. S.r.l. (Dott. RONCO Alessandro)

attesta di avere inviato copia integrale della propria perizia di stima immobiliare per posta elettronica certificata all'avvocato della parte procedente, mentre per i debitori è stata depositata una copia cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Genova, stante l'irreperibilità presso la residenza dichiarata od il domicilio eletto.

L'Esperto del Giudice segnala alle parti che la propria perizia di stima immobiliare riporta alcuni dati riservati, la diffusione, distribuzione, copiatura e/o modifica dei documenti trasmessi da parte di qualsiasi soggetto diverso sono proibite, ai sensi dell'art. 616 del Codice Penale ed ai sensi del Decreto Legislativo n° 196/2003.

Sono parte integrante della perizia la presente attestazione, la scheda riassuntiva della perizia e l'elenco degli allegati.

Una copia cartacea dell'originale perizia è stata depositata in cancelleria insieme agli originali allegati.

L'Esperto del Giudice declina ogni responsabilità per la conservazione e custodia degli originali documenti cartacei.

In particolare si evidenzia la separata copia originale dell'attestato di prestazione energetica, mentre una fotocopia della stessa è stata aggiunta con gli altri allegati.

I documenti di cui sopra sono stati inviati tramite il punto d'accesso al *processo civile telematico*, che prevede l'inserimento dei dati e l'invio con firma digitale.

In fede di quanto sopra dichiarato
Genova li, 19/09/2016

l'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina

