[redacted]

[redacted] - Consulente Tribunale Genova [redacted]

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

[redacted] **R.G.E. 959\2015**

* * *

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[redacted] - Procedente

Contro:

[redacted] – Debitore Esecutato

* * *

OGGETTO: Relazione tecnico\estimativa

Immobili siti nel Comune di:

1. **Montoggio (GE), Località Casalino Civ. 34\A**, Proprietà [redacted] – censito al **N.C.E.U. - Fg. 4 – Map. 209 sub. 1** - categoria **A/4** - classe **2**, consistenza vani **4**, rendita catastale **€ 167,33**
2. **Montoggio (GE), Località Casalino Civ. 34\B**, Proprietà [redacted] – censito al **N.C.E.U. - Fg. 4 – Map. 209 sub. 2** - categoria **A/4** - classe **2**, consistenza vani **5**, rendita catastale **€ 209,17**
3. **Comune di Genova (GE) Via del Campasso civ. 4 int. 9, Piano 3°** Proprietà [redacted] – censito al **N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 43 – Map. 855 sub. 12** – Zona Cens. **3** - categoria **A/4** - classe **3**, consistenza vani **4,5** - rendita catastale **€ 278,89**

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Io sottoscritto [redacted], libero professionista con studio in Genova [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova [redacted] e iscritto nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale della precitata città, con provvedimento dell'Ill.mo

Firm[redacted] Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

OMISSIS

Signor Giudice, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato di dare compiuta risposta al quesito in uso presso la Sezione,
ovvero:
a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c., segnalando gli atti mancanti od inidonei;
b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa *comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari , della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
c) faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2) una sommaria descrizione del bene;
3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;
5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7) la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;
d)nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;
e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o invece ad IVA, accertando-presso il competente ufficio IVA, o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)
f) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato, ovvero lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa
g) il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'A.P.E.
h) il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.
L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c. e del D.G. n° 83\2015

L'esperto dovrà:
1) Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;
2) Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;

Firmato Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

valore della piena proprietà del bene - riduzione forfettaria del **25%** sul valore sopra calcolato

Possibile valore massimo dell'Immobile = € 69.279,00 *(euro sessantanovemila279\00)*

- ° -

3.1.q– Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola si ritiene congruo assegnare un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "terra\cielo" *pari a :*

Prezzo base d'asta *€ **65.000,00** (euro sessantacinquemila\00)*

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

TERZO IMMOBILE -

Comune di Genova (GE) Via del Campasso civ. 4 int. 9, Piano 3° Proprietà [redacted] – censito al **N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 43 – Map. 855 sub. 12** – Zona Cens. **3** - categoria **A/4** - classe **3**, consistenza vani **4,5** - rendita catastale **€ 278,89**

- ° -

3.1 – Immobile sito in **Via Ammarengo n° 7 int. 38,** ***in Genova***

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Genova, in zona Sampierdarena, nell'ambito del civico **4 di Via del Campasso** ed è identificato, quale interno **9, Piano 3°**

La via di accesso all'immobile risulta essere una strada carrabile di ridotta ampiezza, collegata direttamente con la direttrice primaria di Via Walter Fillak.

L'unità immobiliare è posta al piano terzoo e si sviluppa su un unico piano.

L'immobile risulta adibito ad ..."abitazione"... ed è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dalla proprietà. La zona in cui trovasi il fabbricato in parola è zona caratterizzata in prevalenza da insediamenti di tipo civile ed economico – popolare, la zona risulta a tutti gli effetti periferica rispetto al centro cittadino, comunque ampiamente servita da mezzi pubblici sull'adiacente direttrice principale di Via Walter Fillak.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del più ampio fabbricato

Il più ampio fabbricato di cui fa parte l'U.I.U. di cui trattasi risulta costituito da un ampio corpo di fabbrica, comprendente un unico numero civico, costruzione risalente probabilmente alla fine 800' inizio 900'.

L'immobile ha destinazione a residenza ad eccezione del piano terreno.

Il corpo di fabbrica presenta caratteristiche e tipologia costruttiva, d'epoca, con struttura portante in pietra e mattoni.

L'ingresso condominiale risulta essere inserito nel basamento del piano terra, il palazzo di tipo civile presenta un aspetto compositivo tipico dell'edilizia del periodo di costruzione, sia nelle forme che nelle dimensioni, il vano di ingresso ed accesso alla scala si presenta in ottimo stato, con pareti intonacate e colorate dotate di lambrino in lastre di granito, la scala ed il vano di ingresso presentano uno stato di manutenzione buono, intonacata e colorata , con pavimenti e pedate in marmo. L'immobile non risulta dotato di ascensore.

L'aspetto generale è di un fabbricato in discrete condizioni manutentive, con facciata intonacata, che nell'insieme non pare abbisognare di interventi urgenti di manutenzione.

INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, all'allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.
L'U .I. U. oggetto di stima, identificato con il numero civico 4 interno 9 di Via Del Campasso, risulta posto al piano terzo.
Esso risulta così distribuito:

- n° 1 ingresso\soggiorno
- n° 2 camera da letto
- n° 1 cucina abitabile
- n° 1 bagno
- n° 1 ripostiglio

Per ogni migliore indicazione si rimanda all'allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.
Quali finiture l'immobile presenta:
- *infissi* : finestre in alluminio color alluminio di vecchia tipologia, e porte interne in legno comune, persiane in legno, il tutto di vetusta posa in opera
- *pavimenti* : in piastrelle di ceramica per i locali principali, bagno e cucina, il tutto in mediocre stato d'uso,
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori n° 1bagno* : w.c, lavabo, bidet, doccia, il tutto di recente posa in opera
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta ;
- *finiture soffitti* : intonaco civile;
- *rivestimenti* : bagno in ceramica comune per altezza corrente; il tutto di recente posa in opera
- *generali* : l'alloggio è provvisto di impianto elettrico sottotraccia in guaina sfilabile sicuramente non rimesso a norma, impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento risulta essere autonomo con radiatori in alluminio di recente fattura e posa in opera, presso il locale cucina è presente una caldaia pensile per la produzione di acqua calda e riscaldamento.

- ° -

3.1.d - Confinanti
Dalle risultanze emerse in loco, viste le indicazioni dell'atto di provenienza, l'immobile espone le seguenti coerenze:
a nord : tramite muri perimetrali affaccianti su distacco fabbricati
a est : tramite muri perimetrali affaccianti su distacco fabbricati
a sud : tramite muri perimetrali affaccianti su Via Del Campasso
a ovest : tramite muri divisori interni con altro appartamento

- ° -

3.1.e - Consistenza
L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie agibile (netto interno) di circa 62,50 mq. pari ad una consistenza commerciale di ***circa mq. 79,30.***

- ° -

3.1.f - Dati catastali
L'immobile in parola risulta così identificato:
- **Appartamento** censito:
Comune di Genova (GE) Via del Campasso civ. 4 int. 9, Piano 3° Proprietà [redacted] – censito al **N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 43 – Map. 855 sub. 12** – Zona Cens. **3** - categoria **A/4** - classe **3**, consistenza vani **4,5** - rendita catastale **€ 278,89**

- ° -

INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743
Fi[redacted]

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale
Presso il competente Ufficio del Comune di Genova, Archivio Storico Progetti, relativamente all'insediamento in parola, a seguito di verifica NON è stato reperito il progetto originario dell'intero fabbricato.
Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, non risultano presentate istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85; 724/94; 326/03 e Legge Regionale 5/04.
Per l'immobile in oggetto **NON** risulta rilasciata agli atti la Certificazione di Agibilità.
Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U. di Genova la planimetria risulta difforme per lievi modifiche alla distribuzione interna per il locale bagno e ripostiglio,
VERIFICA - lo stato di fatto in loco risulta NON conforme.

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio
L'immobile non risulta vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà
Il cespite risulta pervenuto all'esecutato con atto di compravendita Atto Pubblico, del [redacted] Voltura n° [redacted] a rogito Notaio [redacted] in Genova, in atti dal [redacted] Rep. N° [redacted]
[redacted] – Piena Proprietà per 1\1

- ° -

3.1.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami
Sull'immobile - Appartamento sito nel **Comune di Genova (GE) Via del Campasso civ. 4 int. 9, Piano 3°** Proprietà [redacted] – censito al **N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 43 – Map. 855 sub. 12** – Zona Cens. **3** - categoria **A/4** - classe **3**, consistenza vani **4,5** - rendita catastale **€ 278,89**

risultano eseguite le seguenti formalità:
1. TRASCRIZIONE del 30/11/2015 - Registro Particolare 22505 Registro Generale 30492 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI U.N.E.P. CORTE APPELLO GENOVA Repertorio 11953/2015 del 24/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale
All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame *risultava occupata dalla proprietà.*

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione
L'immobile, risulta NON divisibile in natura

- ° -

3.1.o – Parametri di valore
Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona, parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica del quartiere di Sampierdarena, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.400,00.
Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche, l'ubicazione di piano, il grado di finitura, lo stato d'uso il prezzo unitario è stato individuato in ragione di. €./mq. 1.200,00 (milleduecento).

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

Firma[redacted]da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione , al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

verifica superficie commerciale immobile:

	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commer.le Mq.	Destinazione d'uso	Area esterna Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna ml.
PIANO 3° APPARTAMENTO	62,50	79,30	Residenza	-	-	3,00
TOTALE	**62,50**	**79,30**	**Residenza**		-	-

Applicazione principali coefficienti correttivi:

[redacted]	**SUPERFICIE COMMERCIALE** [redacted]	**TERRAZZI\POGGIOLI**	**COEFFICIENTI CORR**[redacted]	**TOTALE**
PIANO 3°	79,30		-20% da ristrutt[redacted]	**63,44**
			TOTALE	**63,44 mq.**

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore di mercato Appartamento:
Immobile mq. 63,44 x €/mq. 1.100,00 = € 69.784,00
TOTALE VALORE € 69.784,00 *(euro sessantanove\784)*

Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria pari a circa il ***20%***
Valore Immobile € 55.827,30 *(euro cinquantacinquemila\827,30)*

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni
A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Prezzo base d'asta intera proprietà:
€ 55.000,00 *(euro cinquantacinquemila\00)*

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

[redacted]FOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743
Firmato [redacted]

RIEPILOGO VALUTAZIONE IMMOBILI:

1. **Comune di Montoggio (GE), Località Casalino Civ. 34\A,** Proprietà [redacted] – censito al **N.C.E.U. - Fg. 4 – Map. 209 sub. 1** - categoria **A/4** - classe **2**, consistenza vani **4**, rendita catastale **€ 167,33**
2. **Comune di Montoggio (GE), Località Casalino Civ. 34\B,** Proprietà [redacted] – censito al **N.C.E.U. - Fg. 4 – Map. 209 sub. 2** - categoria **A/4** - classe **2**, consistenza vani **5**, rendita catastale **€ 209,17**

VALUTAZIONE SUB. 1 + SUB. 2 ---------- **Valore *€ 65.000,00***

3. **Comune di Genova (GE) Via del Campasso civ. 4 int. 9, Piano 3°** Proprietà [redacted] – censito al **N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 43 – Map. 855 sub. 12** – Zona Cens. **3** - categoria **A/4** - classe **3**, consistenza vani **4,5** - rendita catastale **€ 278,89**

VALUTAZIONE ---------- **Valore *€ 55.000,00***

TOTALE VALUTAZIONE CESPITI DI STIMA ---------- **Valore *€ 120.000,00***

Viene rilasciata la presente ad evasione dello stimato incarico.

Genova, li 26/05/2016

Il Perito

[redacted]

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali fabbricati
3. Planimetrie catastali
4. Rilievo Planimetrico stato attuale n° 3 immobili
5. Incarico e quesito
6. Note di trascrizione ipotecaria
7. Quotazioni immobiliari
8. APE immobili
9. Contratto di Locazione immobile Comune di Montoggio (GE), Loc. Casalino Civ. 34
10. Scheda immobiliare

Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743
Fim[redacted]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA All.1

Unità immob. N° 1 e N° 2 - individuata al civ. 34 di Località Casalino Montoggio (GE),

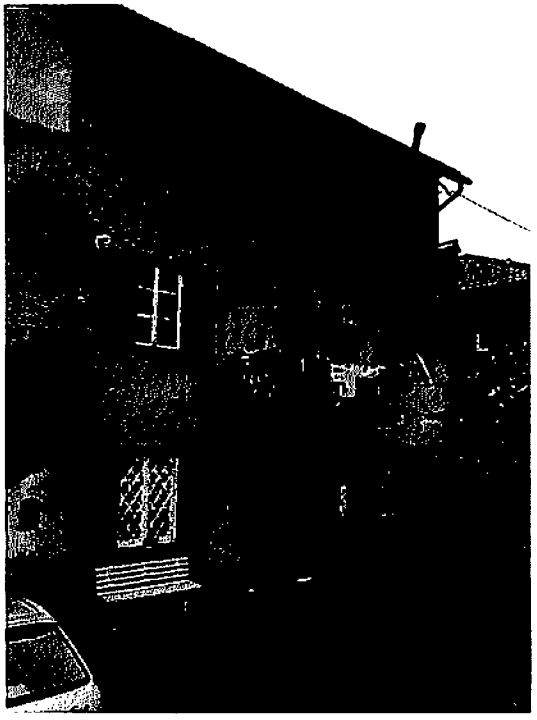


Foto n°1 – Vista esterna immobile **civ. 34 di Località Casalino Montoggio (GE)**

Foto n°2 – Vista esterna immobile **civ. 34 di Località Casalino Montoggio (GE)**

Firmato Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA All.1

Unità immob. N° 1-2 - individ. al civ. 34 di Località Casalino Montoggio (GE),

Foto n° 23 – Tipologia infissi e impianti comune intero immobile

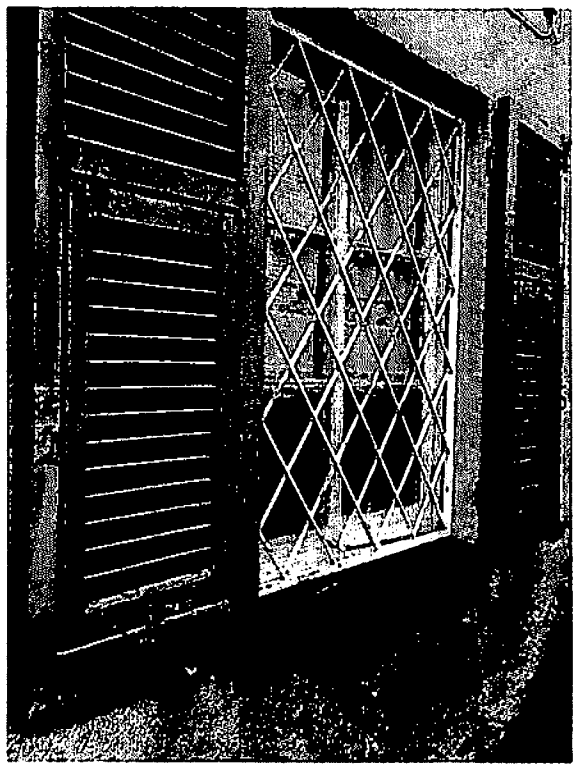


Foto n° 24 – Tipologia infissi e impianti comune intero immobile

Firmato Digitalmente Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AII.1

Unità immob. N° 3 - Individuata in Via del Campasso civ. 4 int. 9 - Piano 3° - Genova

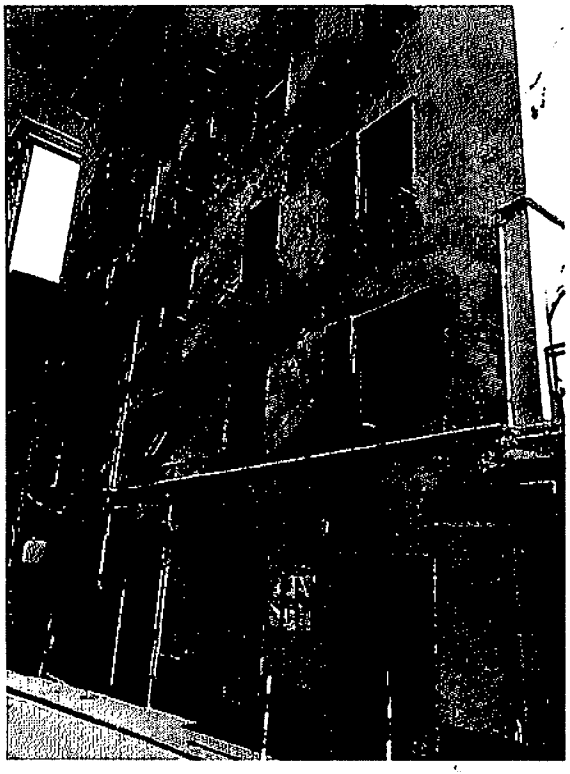


Foto n° 1 – Vista esterna immobile **Via del Campasso civ. 4 int. 9**

Foto n° 2 – Vista esterna immobile **Via del Campasso civ. 4 int. 9**

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA All.1

Unità immob. N° 3 - Individuata in Via del Campasso civ. 4 int. 9 - Piano 3° - Genova

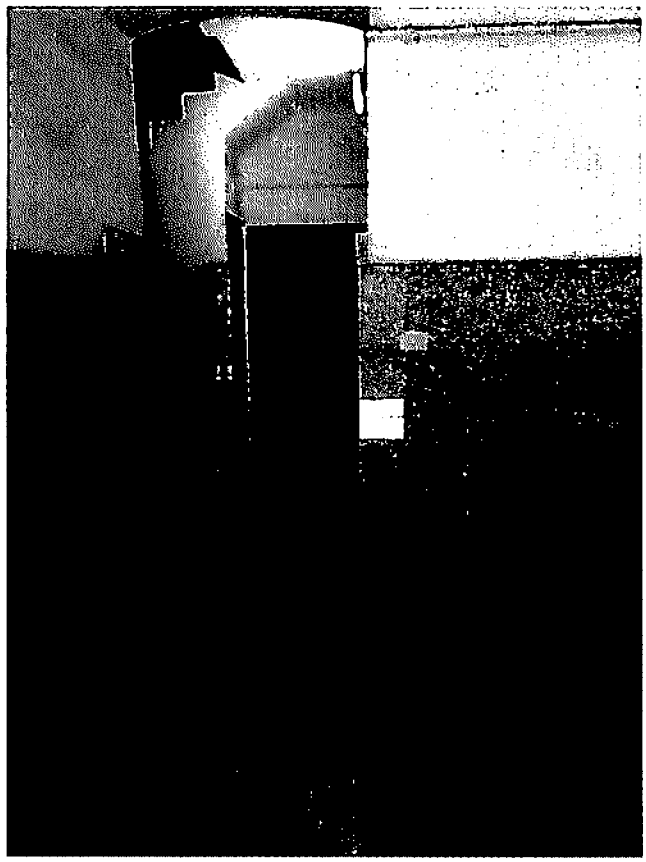


Foto n° 3 – Vista interna immobile vano scala **Via del Campasso civ. 4 int. 9**

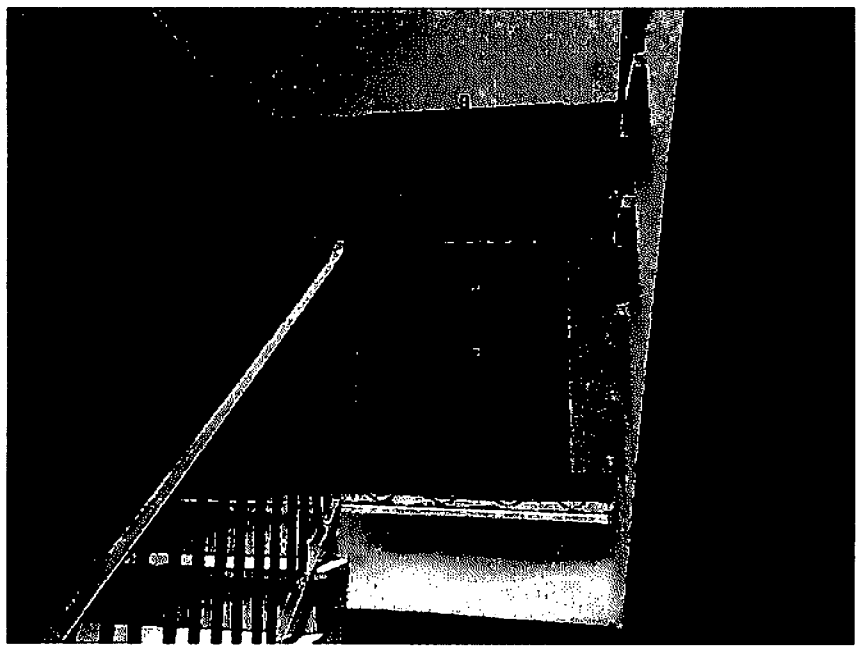


Foto n°4 – Vista interna immobile caposcala accesso **Via del Campasso civ. 4 int. 9**

Firmato Digitalmente: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA All.1

Unità immob. N° 3 - Individuata in Via del Campasso civ. 4 int. 9 - Piano 3° - Genova

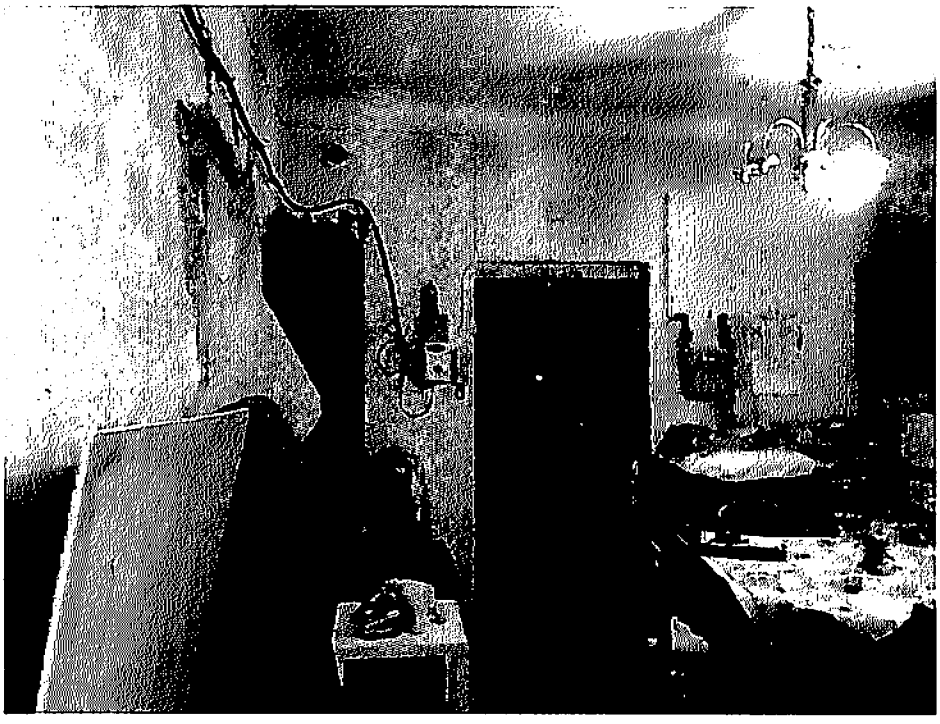


Foto n° 5 – Vista interna immobile Via del Campasso civ. 4 int. 9 - **ingresso**

Foto n° 6 – Vista interna immobile Via del Campasso civ. 4 int. 9 – **Cucina**

Firmato Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA All.1

Unità immob. N° 3 - Individuata in Via del Campasso civ. 4 int. 9 - Piano 3° - Genova

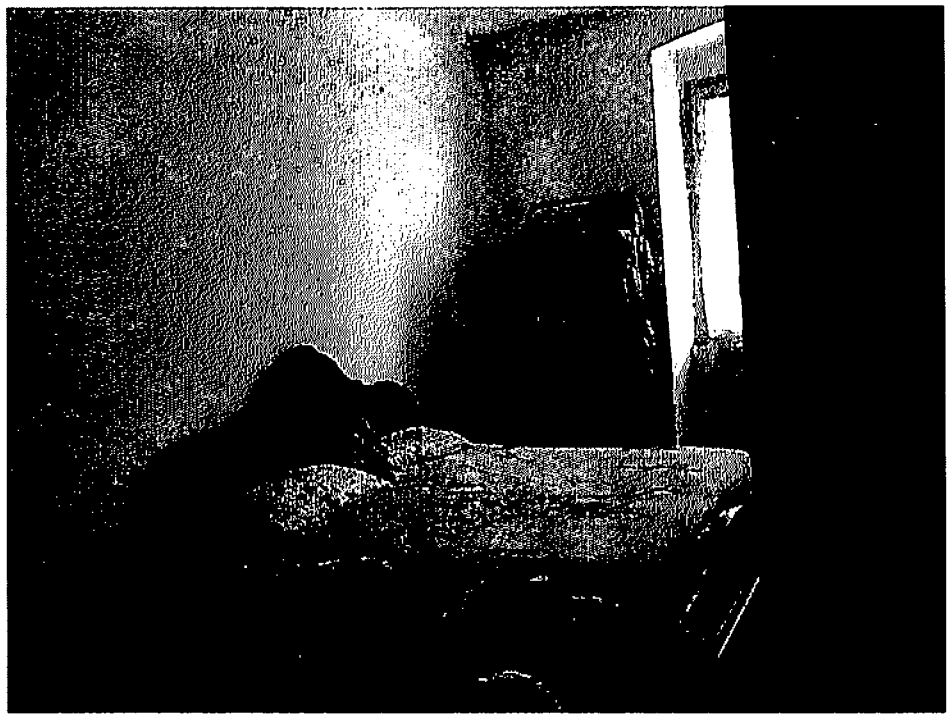


Foto n° 9 – Vista interna immobile Via del Campasso civ. 4 int. 9 – **Camera 1**

Foto n° 10 – Vista interna immobile Via del Campasso civ. 4 int. 9 – **Camera 2**

Firma: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA All.1

Unità immob. N° 3 - Individuata in Via del Campasso civ. 4 int. 9 - Piano 3° - Genova

Foto n° 7 – Vista interna immobile Via del Campasso civ. 4 int. 9 – **Disimpegno**

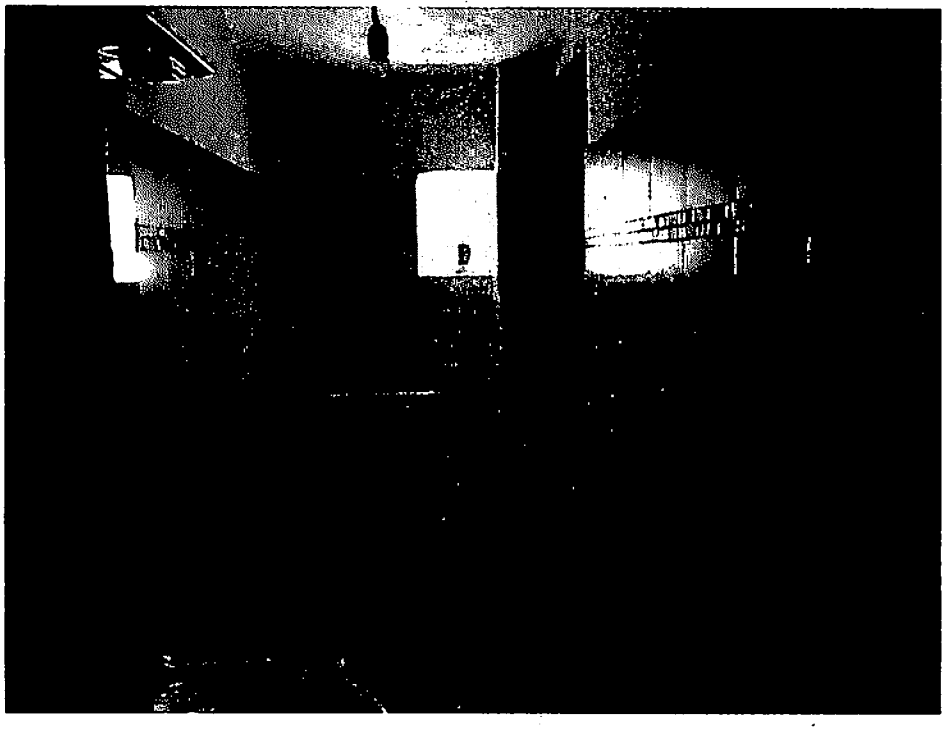


Foto n° 8 – Vista interna immobile Via del Campasso civ. 4 int. 9 – **Cucina**

Firmato Da: [redacted] Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

M12/1939 - Data: 03/03/2016 - n. GE0059017 - Richiedente TRIBUNALE DI GENOVA

MINISTERO DELLE FINANZE

F. 4 2M. 24

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 1065 2,231

Comune G. I. di Genova

Via Tommaso si 4 | Dj

Ditta [1] Sale Morello fu Giuseppe

[1] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

7255
1P

ACCERTAMENTO GENE
PROPRIETÀ IMMOBILI

(R.D.L. 13 aprile 1939

COMUN

di Genov

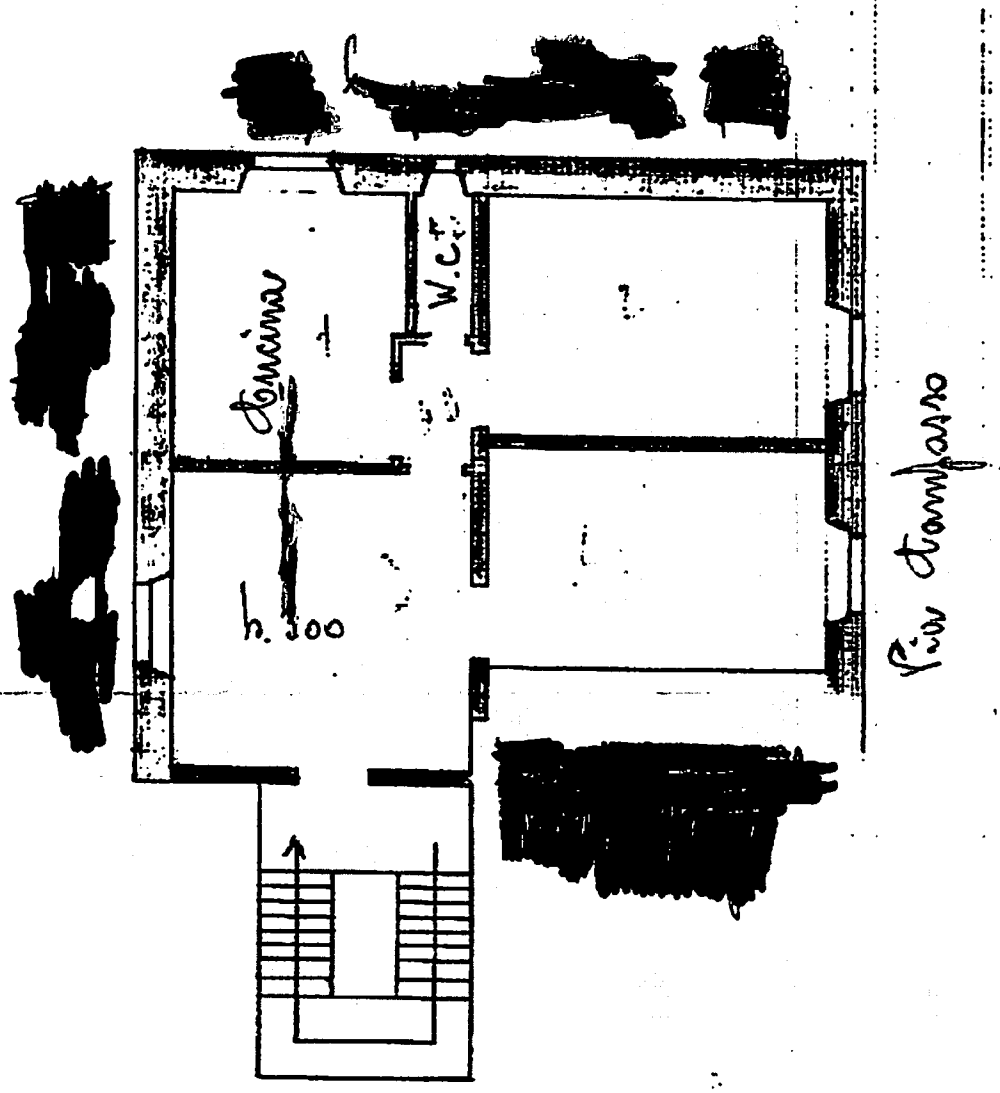
Talloncino di ri

DELLA

SCHEDA NU

106522

AVVERTENZA:
talloncino deve essere
cura del dichiarante
metria (riproducente l
mobiliare denunciata
sente scheda) da pre
sensi dell'articolo 7 d
13 aprile 1939-XVII, n.



Firmato Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Firmato Da: [redacted] Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/03/2016 - Ora: 12.39.38 Segue
Visura n.: GE0059025 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2016

[redacted]

Dati della richiesta	**Comune di MONTOGGIO (Codice: F682)**
	Provincia di GENOVA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 209 Sub.: 1**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	209	1			A/4	[redacted]	4 vani	Totale: 99 m² Totale escluse aree scoperte**: 98 m²	Euro 167,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. [redacted]
Indirizzo				LOCALITA' CASALINO n. 34 piano: T-1;								

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	209	1			A/4	[redacted]	4 vani		Euro 167,33	Variazione [redacted] n. 9916.1/2009 in atti dal 25/03/2009 ([redacted]ollo n. GE0107643) VARIAZIONE PER PRESENTAZ[redacted]NE PLANIMETRIA MANCANTE
Indirizzo				, LOCALITA' CASALINO n. 34 piano: T-1;								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	209	1			A/4	2	4 vani		Euro 167,33 L. 324.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				, VIA CASALINO PROV. BUSALLA MONTOGGIO n. 20 piano: T;								

[redacted]

Firmato [redacted] Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/03/2016 - Ora: 12.38.54 Segue

Visura n.: GE0059023 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2016

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969R)**
	Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: SAM Foglio: 43 Particella: 855 Sub.: 12**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	43	855	12	3		A/4	3	4,5 vani	Totale: 76 m² Totale escluse aree scoperte**: 76 m²	Euro 278,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEL CAMPASSO n. 4 piano: 3 interno: 9;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez sam fgl 43 pla 94 sub 12 per allineamento mappe										

Mappali Terreni Correlati
Sezione D - Foglio 41 - Particella 89
Sezione D - Foglio 41 - Particella 855
Sezione D - Foglio 41 - Particella 856

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	43	855	12	3		A/4	3	4,5 vani		Euro 278,89	Variazione del 26/06/2015 n. 85458.1/2015 in atti dal 26/06/2015 (protocollo n. GE0137973) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo		, VIA DEL CAMPASSO n. 4 piano: 3 interno: 9;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez sam fgl 43 pla 94 sub 12 per allineamento mappe										

[redacted]

Firmato Da: [redacted] Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/03/2016 - Ora: 12.39.59 Fine

Visura n.: GE0059028 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2016

Visura ordinaria [redacted]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

[redacted] [redacted]

Firmato [redacted] Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/03/2016 - Ora: 12.38.54 Segue

Visura n.: GE0059023 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2016

Situazione degli intestati dal 26/06/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	[redacted]85458.1/2015 in atti dal 26/06/2015 (protocollo n. GE0137973) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	43	94	12	3		A/4	3	4,5 vani		Euro 278,89	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2003 n. 18633.1/2003 in atti dal 17/02/2003 (protocollo n. 65510) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo	VIA DEL CAMPASSO n. 4 piano: 3 interno: 9;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	43	94	12	3		A/4	3	4,5 vani		Euro 278,89 L. 540.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/1998 n. 22460.1/1998 in atti dal 03/11/1998
Indirizzo	, VIA CAMPASSO n. 4 piano: 3 interno: 9;											
Notifica	-						Partita	1053252		Mod.58	-	
Annotazioni	passaggi intermedi da esaminare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	43	94	12	3		A/4	3	4,5 vani		Euro 278,89 L. 540.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
Indirizzo	, VIA CAMPASSO n. 4 piano: 3 interno: 9;											
Notifica	-						Partita	37180		Mod.58	-	

[redacted]

Firmato D[redacted]Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/03/2016 - Ora: 12.38.54 Fine

Visura n.: GE0059023 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2016

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	43	94	12	3		A/4	3	4,5 vani		L. 1.053	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	, VIA CAMPASSO n. 4 piano: 3 interno: 9;				
Notifica	-	Partita	37180	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 11/06/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/06/2015
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/1998 Voltura n. 22460.1/1998 in atti dal 03/11/1998 Repertorio n.: 75164 Rogante [redacted] Sede: GENOVA Registrazione: COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/06/1998
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 14126 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: [redacted]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

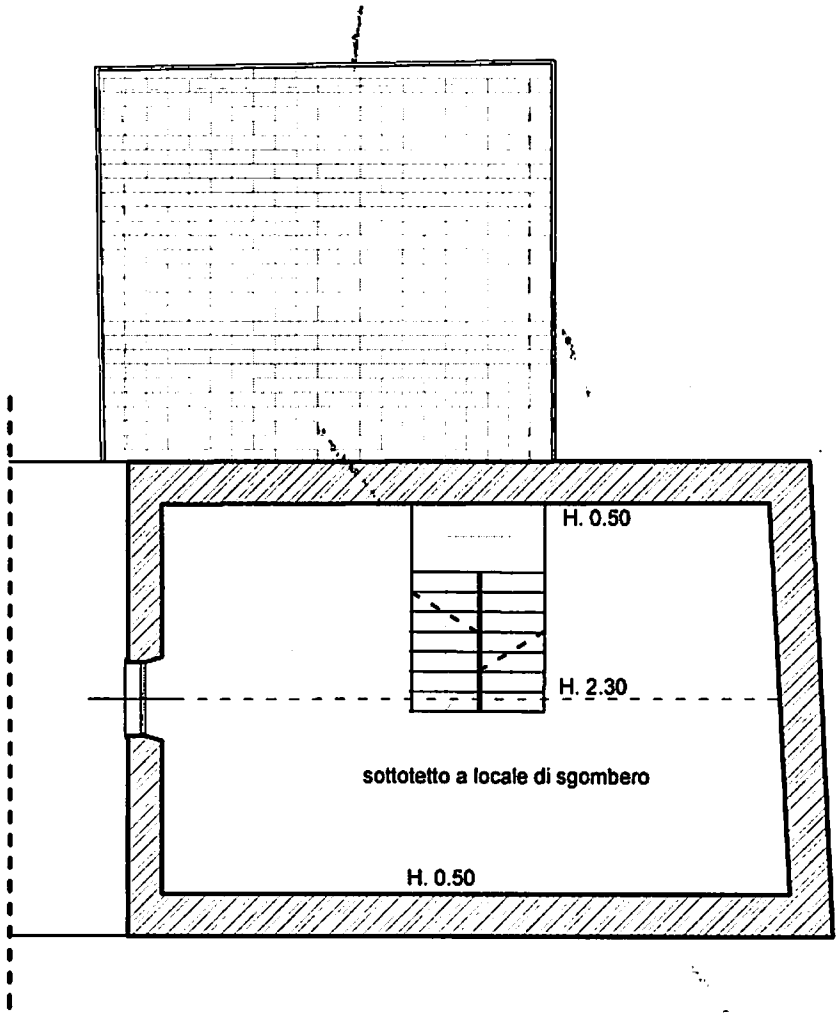
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

[redacted]

IMMOBILE - Montoggio (GE) - Localita' CASALINO - Civico 34

[redacted]

PIANO SOTTOTETTO



Superf. netta calpest. - mq. 36.70
Superf. commerciale - mq. 56.60

Progettista:

[redacted] Genova

Proprietà:

[redacted]

IDENTIFICAZIONE:
N.C.E.U. -
MONTOGGIO (GE)
Sez. - Fg. 4 - Map. 209

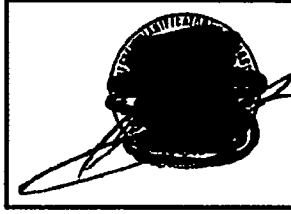
Indirizzo:

Montoggio (GE) -
Localita' CASALINO
Civico 34
Piano Sottotetto

TAVOLA: N° 1

Scala: 1\100

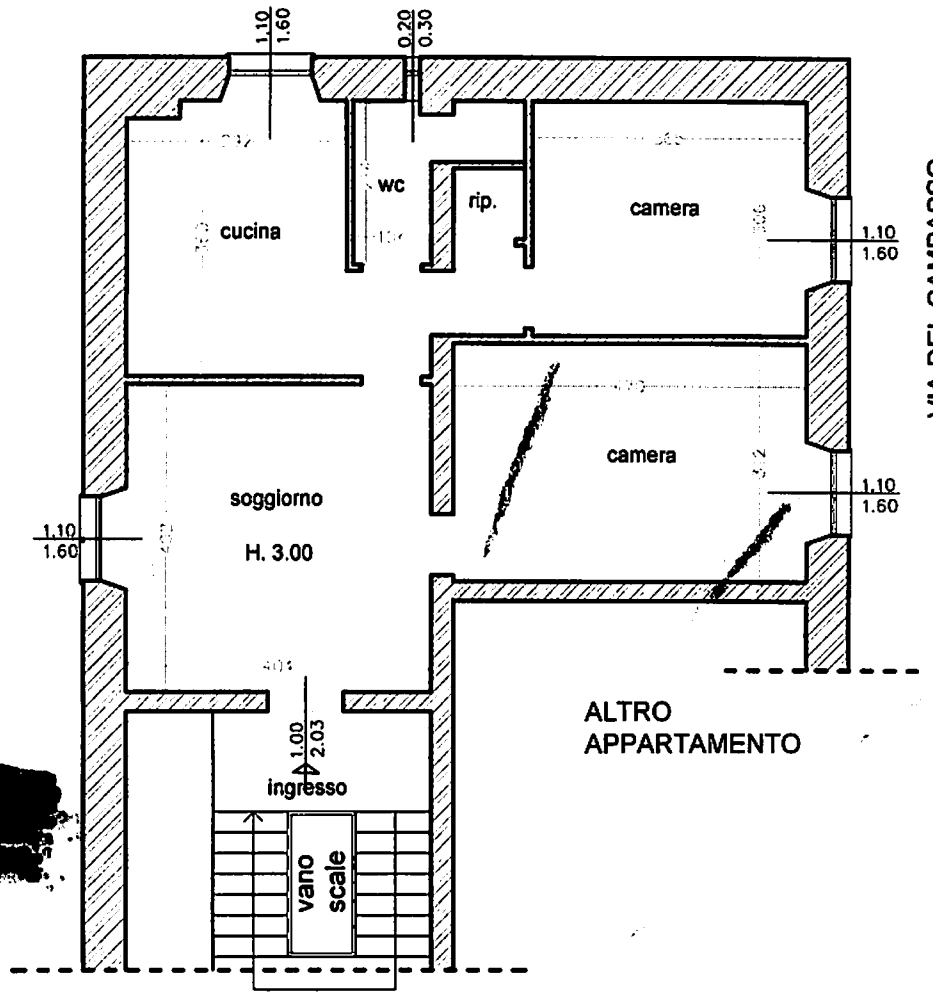
Tecnico



Firma: [redacted] Certificata da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Appartamento - Via Del Campasso
[redacted] Civico 4\9 Piano 3°
Genova

[redacted]



[redacted]

Superf. netta calpest. - mq. 62.50
Superf. commerciale - mq. 79.30

Progettista:

[redacted] Genova

Proprietà:

[redacted]

IDENTIFICAZIONE:
N.C.E.U. - GENOVA
Sez. SAM - Fg. 43
Map. 855 - Sub. 12

Indirizzo:

Via Del Campasso
Civico 4\9 Piano 3°
Genova

TAVOLA: **N°** 1

Scala: 1\100

Tecnico

Firma: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di GENOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/05/2016 Ora 13:18:06

Ispezione telematica

Ispezione n. T187104 del 25/05/2016

per immobile
Richiedente [redacted]

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GENOVA (GE)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana sam - Foglio : 43 - Particella 855 - Subalterno 12

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/05/1990 al 24/05/2016

Elenco immobili

Comune di GENOVA (GE) Catasto Fabbricati Sezione censuaria SAM

1. Sezione urbana SAM Foglio 0043 Particella 00855 Subalterno 0012

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 30/11/2015 - Registro Particolare 22505 Registro Generale 30492
   Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI U.N.E.P. CORTE APPELLO GENOVA Repertorio 11953/2015 del 24/11/2015
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: MONTOGGIO

Fascia/zona: Centrale/FASCIA DI FONDOVALLE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1200	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	950	L	2,4	3,3	L
Box	NORMALE	670	950	L	2,7	3,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	520	760	L	2,2	3	L

Firmato Da: [redacted] Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 24243

Rilasciato il 25-05-2016 Scadenza il 25-05-2026

Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Via del Campasso 4/9 Genova

Comune: Genova

Provincia: Genova

Anno di costruzione: Tra il 1976 ed il 1985

Zona climatica: D

Superficie utile A_u[m^2]: 62.50

Volum[redacted] V[m^3]: 261.69

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.33

Proprietà: Sig. Gandolfo Daniele

[redacted]

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: SAM

Foglio: 43

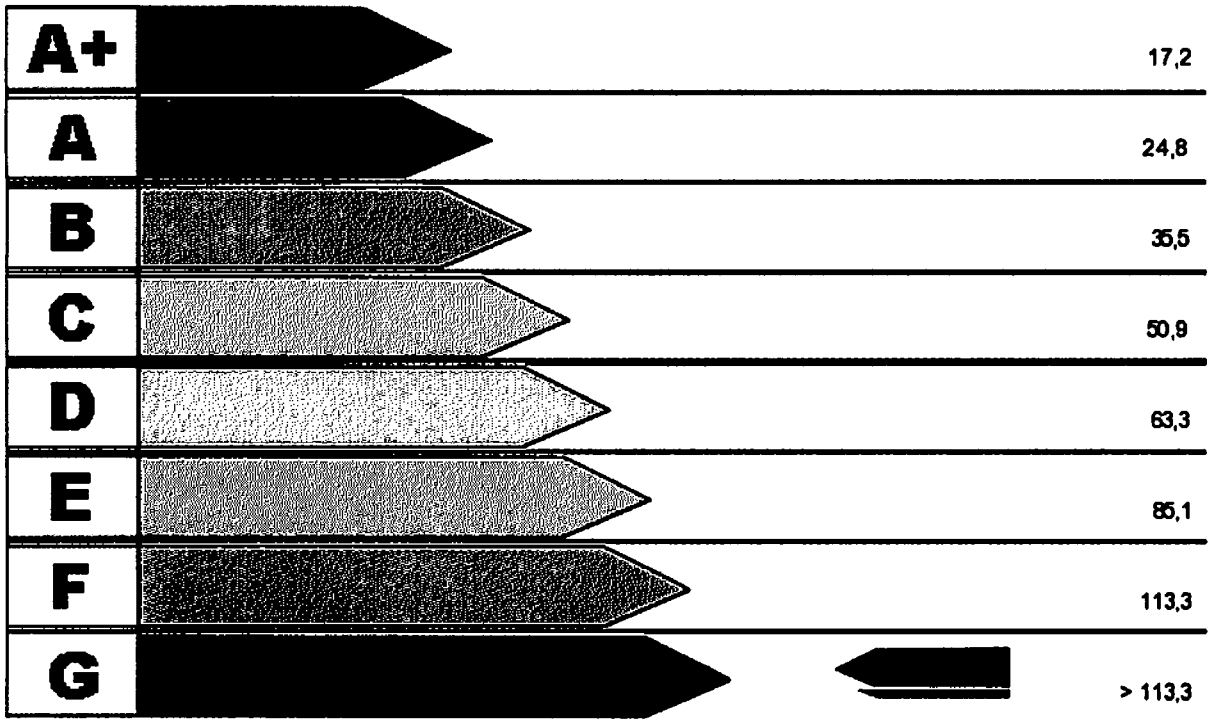
Mappale: 855

Sub: 12

IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

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

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 239.05 kWh/m^2 anno

Valore Raggiungibile: 192.17 kWh/m^2 anno

Benefici ambientali

CO_2 Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio allo stato attuale: 2.63 t/anno

CO_2 Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio con interventi migliorativi: 2.08 t/anno

Fonti rinnovabili

☒ Non utilizzate

☐ Utilizzate ☐ Solare termico ☐ Biomassa ☐ Cogenerazione

☐ Solare fotovoltaico ☐ Pompa di calore

Firmato Da: [redacted] INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Certificazione Energetica degli Edifici

REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore: [redacted]

Cognome: [redacted]

Nome:

Anno: 2016

Numero Certificato: 24242

Data Protocollo: 26/05/2016 17:20

Numero Protocollo: PG/2016/0114347

Impronta file .pdf:

68a6ca264ce906e6ccbaae2afbe3cec1267113a6c022e576cc3d977c04620d15

Impronta file .xml:

4fd70fd39f10f6ce5feb23ec1a522fd43ff7c637b0097fa00493cf71fd6536c3

[redacted]

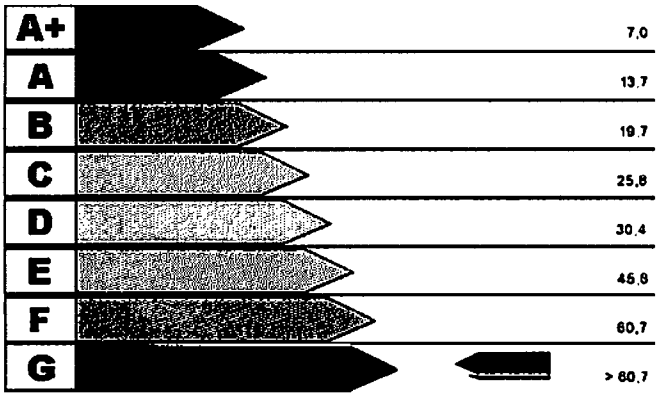
Firmato Digitalmente Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 24243

Rilasciato il 25-05-2016 Scadenza il 25-05-2026

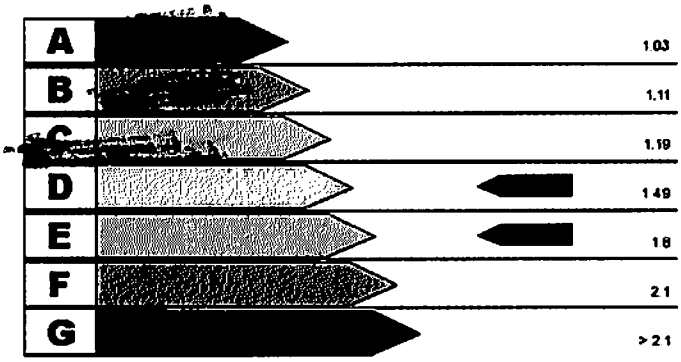
Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



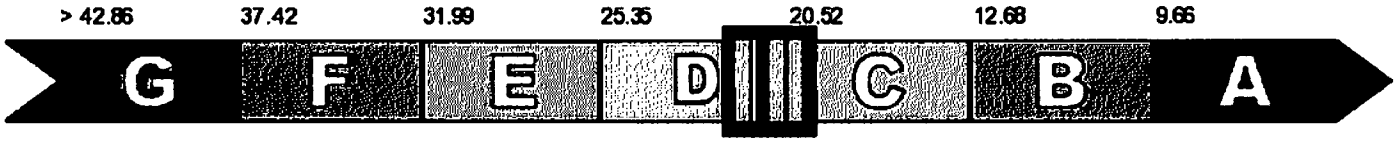
Valore attuale: 123.60 kWh/m^2 anno
Valore raggiungibile: 123.60 kWh/m^2 anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.75
Valore raggiungibile: 1.38

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 22.24 kWh/m^2 anno

Valore raggiungibile: 21.34 kWh/m^2 anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

$Q_{c,nd}$:772.91 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E_L:0.00 kWh/anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m^2 anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	**kWh/m^2 anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
Sostituzione caldaia e installazione valvole termostatiche	46.88	1000.00	3 anni e 11 mesi
ENERGIE RINNOVABILI	**kWh/m^2 anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	**kWh/m^2 anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
Sostituzione caldaia e installazione valvole termostatiche	46.88	1000.00	3 anni e 11 mesi

Tecnico [redacted] Numero 1560

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

Firma, timbro

Firmato Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743

Certificazione Energetica degli Edifici

REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore: [redacted]

Cognome: [redacted]

Nome: [redacted]

Anno: 2016

Numero Certificato: 24243

Data Protocollo: 26/05/2016 17:20

Numero Protocollo: PG/2016/0114346

Impronta file .pdf:

4287cea87feafed147739a593688d8eceb592d325b6c8dffe423616dc107c227

Impronta file .xml:

9cb7dc2322de09b8ba3d2058fd4f8ec1af1ba9dfe1c1264b7610be5e65c7ec91

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 352743