R.G.E. 695/2014 - UDIENZA 21/10/2016 ORE 11:00

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
**G.E. Dott. AMMENDOLIA Rosario**
(in sostituzione del G.E. Dott.ssa SOLOMBRINO Alessia)

**Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da**
**CONDOMINIO VIA SILVIO SIBONA 2** (creditore procedente)
(rappresentato ed assistito dall'Avv. ESPOSITO Andrea)

**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**
**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
con annesso terrazzo a livello in parte carrabile
(pertinenza esclusiva di ornamento)

VIA SILVIO SIBONA CIVICO 2 INTERNO 1
piano terra - 16159 GENOVA GE
Municipio V - Val Polcevera
ex Circoscrizione 5 - Rivarolo
Unità urbanistica 14 - Certosa

**PIGNORATA QUOTA INTERA 100%**
**PIENA PROPRIETÀ - REGIME DI SEPARAZIONE 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 1^A - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI** 1
**1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE** 1
1.1 Ubicazione e descrizioni generali 1
1.2 Composizione abitazione e superfici di riferimento 1
1.3 Confini dell'intero immobile 1
1.4 Dati catastali dell'immobile 1
1.5 Componenti edilizi e strutturali 2
**2.0 STATO DI POSSESSO** 3
**3.0 CONFORMITÀ CATASTALE** 3
3.1 Conformità dei dati catastali 3
3.2 Conformità grafica della planimetria catastale 3
3.3 Conformità grafica della mappa catastale 3
**4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA** 4
4.1 Documentazione per il fabbricato 4
4.2 Documentazione per l'abitazione 4
4.3 Progetto di nuova costruzione n° 65/1937 4
4.4 Accertamenti sulla corrispondenza delle opere 4
4.5 Certificato di agibilità 4
**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 2^A - 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 15/04/2008 n° 2635 (ipoteca volontaria) 8
3.2 Trascrizione del 16/10/2014 n° 18692 (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 11
4.3.3 Regolamento di Condominio 12
4.3.4 Verbale Assemblea Straordinaria del 13/12/2013 12
4.3.5 Verbale Assemblea Straordinaria del 27/06/2014 13
4.3.6 Verbale Assemblea Straordinaria del 31/07/2014 14
4.3.7 Verbale Assemblea Ordinaria del 05/09/2014 14
4.3.8 Diritti e doveri dell'acquirente 14
4.4 Oneri per creditore intervenuto 15
4.5 Oneri per il risparmio energetico 15
**5.0 ATTI DI PROVENIENZA** 15
5.1 Atto di provenienza del 2008 15
5.2 Atto di provenienza del 1999 15
5.3 Atto di provenienza del 1999 15
5.4 Atto di provenienza del 1998 16
5.5 Atto di provenienza del 1998 16
5.6 Atto di provenienza del 1978 16
**PARTE 3^A - STIMA DEL VALORE DI MERCATO** 17
1.1 Calcolo del valore di mercato 17
1.2 Quotazioni immobiliari OMI 17
1.3 Criterio e procedimento di stima 18
1.4 Fonti principali per il valore di mercato 18
1.5 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici 18
1.6 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione 19
**SCHEDA DELL'IMMOBILE** 20
**ALLEGATI CON DEPOSITO TELEMATICO** 26
**ATTESTAZIONE ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 173-BIS** 27

## PARTE 1ª - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI
## 1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE
### 1.1 Ubicazione e descrizioni generali
L'**abitazione di tipo economico A/3** con annesso terrazzo a livello, in parte carrabile, pertinenza esclusiva di ornamento, è sita in Genova, Municipio V - Val Polcevera, ex Circoscrizione 5 - Rivarolo, Unità Urbanistica 14 - Certosa, con accesso da Via Silvio Sibona civico 2, interno 1, piano terra.
**Il terrazzo a livello** ha due accessi esterni all'abitazione: accesso pedonale da cancello su piazzetta condominiale, accesso carrabile da cancello su strada comunale Via Silvio Sibona (senza il permesso di passo carrabile).
**Pignorata quota intera** 100% piena proprietà (regime di separazione beni).
**Il fabbricato** è composto da undici abitazioni, su quattro piani, di cui due al piano terra e tre per ogni altro piano, nonché cinque cantine condominiali.
**L'estratto di mappa** (sezione D, foglio n° 36 del Catasto Terreni) riporta la posizione del fabbricato (particella 1138), piazzetta condominiale (part. 1139) proprietà private o condominiali (part. 419), box auto (part. 1140).
**Via Silvio Sibona** è stretta strada comunale in salita, senza sbocco veicolare, per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche è classificata di terza categoria (codice n° 58420).
**Attività commerciali** e servizi entro 500 metri (Via T.M. Canepari).
**Metropolitana stazione di Brin** (Via Benedetto Brin) a circa 150 metri.
**Trasporto pubblico urbano AMT**: transito in Via B. Brin linee 7-270

### 1.2 Composizione abitazione e superfici di riferimento
**Abitazione** ingresso (lungo corridoio), due camere, cucina e bagno
**Pertinenza esclusiva di ornamento** un terrazzo a livello in parte carrabile
**Superfici di riferimento abitazione**
commerciale = 65,00 $m^2$ calpestabile = 52,00 $m^2$ lorda = 65,00 $m^2$
**Superfici di riferimento terrazzo a livello**
commerciale = 11,00 $m^2$ calpestabile = 52,00 $m^2$ lorda = 58,00 $m^2$
**Superficie commerciale totale** 76,00 $m^2$

### 1.3 Confini dell'intero immobile
Nord-Est: muro perimetrale su intercapedine
Sud-Est: perimetro esterno del terrazzo a livello di pertinenza (muro di sostegno verso proprietà di terzi)
Sud-Ovest: perimetro esterno del terrazzo a livello di pertinenza (verso strada comunale Via Silvio Sibona)
Nord-Ovest: atrio ingresso comune e piazzetta esterna condominiale

### 1.4 Dati catastali dell'immobile
**CATASTO FABBRICATI** (visura n° T209456 - data 08/06/2015)
Comune di **GENOVA** (Codice **D969R**) - Sezione di **SAMPIERDARENA**
**INTESTATO** (dal 09/04/2008)

**DATI DERIVANTI DA**
**ATTO PUBBLICO** del 09/04/2008 (compravendita)
Repertorio n° 58631 - Rogante Noli Angelo di Genova

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**DATI IDENTIFICATIVI** (da impianto meccanografico del 30/06/1987)
Sezione Urbana **RIV** - Foglio **36** - Particella **419** - Subalterno **1**
**DATI DI CLASSAMENTO** (dal 01/01/1992)
Zona Censuaria **4**
Categoria **A/3** - Classe **4** - Consistenza **3,5 vani** - Rendita **€ 397,67**
**INDIRIZZO** dal 21/12/1999
Via Silvio Sibona n° 2 - piano: T
**INDIRIZZO** da impianto meccanografico del 30/06/1987
Via P. Libona n° 2 - piano: T
**ANNOTAZIONI** passaggi intermedi da esaminare
**DATI DERIVANTI DA**
**VARIAZIONE** del 01/01/1992
Variazione del quadro tariffario

**NOTE DELL'ESPERTO**
Due passaggi intermedi mancanti: segnalati nel certificato notarile ex art. 567 c.p.c., depositato in cancelleria per la parte procedente (05/03/2015).
Per il testamento olografo del 29/09/1999 la visura catastale n° T209456 in data 08/06/2015, riporta dichiarazione di successione n° 49 volume 6965 del 16/12/1999, mentre il certificato notarile riporta n° 49 volume 6945.

## 1.5 Componenti edilizi e strutturali

| **Componenti edilizi e costruttivi dell'abitazione pignorata** | |
|---|---|
| Altezza interna | prevalente h = 4,00 m (corridoio e bagno h = 2,67 m) |
| Pavimenti interni | piastrelle gres ceramico - graniglia alla genovese |
| Pareti interne e soffitti | intonaco con tinta lavabile |
| Rivestimenti interni | piastrelle di ceramica (bagno e cucina)<br>zoccoli battiscopa d'ardesia |
| Infissi interni | porte tamburate di legno (un battente) |
| Infissi esterni | 2 finestre con 2 ante - una con un'anta - portafinestra con 2 ante<br>portafinestra con vetrocamera e telaio di alluminio<br>finestre con telai di legno e senza vetrocamera<br>persiane di alluminio alla genovese<br>portoncino d'ingresso tamburato di legno (due ante) |
| Cucina | lavello due vasche acciaio inox da incasso<br>attacco per gas - caldaia con canna fumaria verso terrazzo<br>manca aspirazione forzata fumi dai fornelli |
| Bagno | w.c. con cassetta a zaino - bidet con due rubinetti a manopola<br>lavandino con rubinetto miscelatore<br>box doccia con pareti scorrevoli e doccetta a parete regolabile |
| Stato di manutenzione | alcune aree delle pareti sono deteriorate<br>nel corridoio alcune piastrelle diverse dalle altre<br>alcuni vetusti radiatori in lamiera stampata |

| **Componenti edilizi e costruttivi della pertinenza esclusiva** | |
|---|---|
| Terrazzo a livello | pavimenti di cemento su due livelli<br>accesso carrabile da cancello su strada (senza permesso di passo)<br>accesso pedonale da piazzetta condominiale<br>recinzione metallica su muretto di cemento<br>intercapedine posteriore e muro di confine alto laterale |

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

| Impianti tecnologici | |
|---|---|
| Impianti presenti | sanitario - acqua - luce - gas metano - citofono - TV<br>produzione acqua calda autonomo - riscaldamento centralizzato<br>radiatori con valvole termostatiche e contabilizzatori di calore<br>impianto elettrico con interruttore differenziale e contatore |

| Caratteristiche strutturali del fabbricato | |
|---|---|
| Strutture portanti | murature di mattoni e cemento non armato |
| Copertura | piana |
| Facciate | intonacate e tinteggiate - fasce marcapiano e cornicione<br>balconi con parapetti di cemento (alcuni distacchi intonaco) |
| Atrio condominiale | pavimento con lastre di marmo - pareti e soffitti tinteggiati<br>pareti parzialmente rivestite da lambrino di marmo<br>cassette postali portariviste appoggiate a parete<br>portone d'ingresso di alluminio e vetro (vetrata superiore)<br>impianto elettrico con interruttori differenziali e contatore |
| Vano scala<br>(ascensore assente) | pedate ed alzate di marmo<br>parapetto di metallo e corrimano di legno |

| Caratteristiche area condominiale esterna | |
|---|---|
| Piazzetta | pavimento di cemento e tre gradini (due pedate di marmo) |

## 2.0 STATO DI POSSESSO

La debitrice risulta abitante nell'immobile pignorato: **ai fini della perizia di stima si considera libero.**
Durante le operazioni peritali era presente la debitrice, l'Esperto ha rilevato le dimensioni dei locali ed accertato le caratteristiche delle finiture, nonché le dimensioni dei serramenti e le caratteristiche degli impianti.

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

## 3.0 CONFORMITÀ CATASTALE

### 3.1 Conformità dei dati catastali

**I dati dell'intestato** corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.
**I dati identificativi** corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.
**I dati di classamento** non sono stati oggetto di variazione, salvo variazione del quadro tariffario (01/01/1992).
**Annotazione** *passaggi intermedi da esaminare* già segnalata (paragrafo 1.4).

### 3.2 Conformità grafica della planimetria catastale

**La planimetria** del 20/12/1939, allegata alla denuncia di nuova costruzione **è conforme** allo stato dei luoghi accertato dall'Esperto il 18/06/2015.
Accertate ridotte imprecisioni grafiche del tutto ininfluenti.

### 3.3 Conformità grafica della mappa catastale

La particella 1138 del foglio 36, sezione D, censita al Catasto Terreni come *Ente Urbano* di 220 m$^2$, **è conforme** allo stato dei luoghi: rappresentazione planimetrica del fabbricato condominiale Via Silvio Sibona civico 2.
Il terrazzo a livello, pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato, censita al Catasto Terreni *Area di enti urbani e promiscui* di 365 m$^2$, si estende su parte della particella 419.
La piazzetta di proprietà del Condominio Via Silvio Sibona civico 2, censita *Area di enti urbani e promiscui* di 14 m$^2$, si estende su tutta la particella 1139.

## 4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA

### 4.1 Documentazione per il fabbricato

Progetto di nuova costruzione - n° 65/1937
approvato con Decreto del Sindaco n° 943 del 14/06/1937
(provvedimento originale depositato presso Archivio Storico)
(progetto originale depositato presso Archivio Storico)
Dichiarazione di abitabilità - n° 658 del 27/05/1938
(copia cartacea del provvedimento originale allegata alla perizia)

### 4.2 Documentazione per l'abitazione

Nella banca dati telematica non risulta presentata alcuna documentazione
Non sono state eseguite ulteriori opere edilizie interne dopo la costruzione.

### 4.3 Progetto di nuova costruzione n° 65/1937

Il progetto è conservato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, nel Palazzo Ducale (Piazza Giacomo Matteotti civico 10): sono consentite solo riprese fotografiche, l'ufficio non rilascia copie cartacee.
Dal provvedimento di approvazione del progetto si riporta quanto segue:

*È approvato il progetto sopra indicato e se ne autorizza l'esecuzione subordinatamente all'esatta osservanza delle norme portate dai regolamenti comunali d'edilizia e d'igiene alle condizioni seguenti:*

*a) il terreno in corrispondenza del rialzo montuoso sia splateato ad un livello inferiore di circa cm. 15 al pavimento degli ambienti che prospettano verso il rialzo stesso;*

*b) venga rispettata la minima distanza di m. 4 dai confini di proprietà;*

*c) siano presi tempestivi accordi col civico Ufficio Belle Arti per la colorazione ed affresco della casa;*

*d) sia presentato il progetto completo di ricovero antiaereo nei limiti di tempo e delle modalità prescritte nel Regolamento Edilizio per la protezione antiaerea;*

*e) i lavori vengano iniziati entro un anno dalla data del presente decreto e proseguiti ininterrottamente;*

*f) sia prontamente notificata all'Ufficio di Edilità l'avvenuta ultimazione del lavori;*

*g) non venga abitato il fabbricato costruito senza aver prima ottenuto il decreto di abitabilità.*

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

### 4.4 Accertamenti sulla corrispondenza delle opere

Lo stato dei luoghi accertato dall'Esperto in data 18/06/2015 **è conforme** al progetto di costruzione del 1937: in corso d'opera sono state eseguite ridotte variazioni (riportate a matita sullo stesso elaborato grafico).

### 4.5 Certificato di agibilità

Il decreto del Podestà del Comune di Genova, n° 658 del 27/05/1938, riporta quanto segue:

*La casa di nuova costruzione sita in Rivarolo, Via Privata Sibona, distinta col civico n° 2, è dichiarata abitabile*

Non sono presenti ulteriori note particolari.
Il provvedimento originale è conservato presso il Municipio del Comune di Genova, nel Palazzo Albini (Via Giuseppe Garibaldi civico 9).

## 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. Una copia del Rapporto è rilasciata al responsabile dell'impianto, che lo conserva e lo allega ai libretti di cui al comma 5 dell'articolo 7; una copia è trasmessa a cura del manutentore o terzo responsabile all'indirizzo indicato dalla Regione o Provincia autonoma competente per territorio, con la cadenza indicata all'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 prestazione 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 quelli realizzati dopo il proprietario potrà attestare la data di realizzazione tramite specifica documentazione o 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.

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**5.2 Conformità degli impianti - note specifiche**
Impianto elettrico adeguato: interruttori differenziali e contatore elettronico.
Riscaldamento centralizzato adeguato: radiatori con valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.
Caldaia per la produzione di acqua calda dotata di canna fumaria con scarico fumi verso l'esterno (terrazzo).
Piano di cottura senza sistema di scarico dei fumi: cappa o elettro ventilatore (aspiratore) o un foro nella parte alta del locale.

## 6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA

**6.1 Attestato di prestazione energetica - note generali**
L'attestato si predispone 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, 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-*

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica**
Dall'attestato n° 26171, rilasciato il 08/06/2016, scadenza il 08/06/2026:
**Indice di prestazione energetica globale** (EPgl)

| | | |
|---|---|---|
| Valore attuale | 232,84 kWh/m$^2$ anno | Classe G |
| Valore raggiungibile | 101,88 kWh/m$^2$ anno | Classe D |

**Benefici ambientali**
Emissioni di $CO_2$ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 2,25 t/anno
Potenziale di riduzione $CO_2$ ottenibile con interventi migliorativi: 0,93 t/anno
**Indice di prestazione energetica parziale** - involucro edilizio

| | | |
|---|---|---|
| Valore attuale | 150,50 kWh/m$^2$ anno | Classe G |
| Valore raggiungibile | 46,61 kWh/m$^2$ anno | Classe C |

**Indice di prestazione energetica parziale** - impianto per la climatizzazione

| | | |
|---|---|---|
| Valore attuale | 1,38 | Classe D |
| Valore raggiungibile | 1,65 | Classe E |

**Indice di prestazione energetica parziale** - acqua calda sanitaria

| | | |
|---|---|---|
| Valore attuale | 25,05 kWh/m$^2$ anno | Classe D |
| Valore raggiungibile | 25,05 kWh/m$^2$ anno | Classe D |

**Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento**
Qcnd = 414,84 kWh/anno

**Interventi consigliati sull'involucro**
*isolamento pareti esterne e pavimento* - Risparmio 130,96 kWh/m$^2$ anno
Costo intervento € 3.500,00 - Tempo di ritorno 7 anni e 8 mesi

**Interventi consigliati sull'impianto**
*installazione impianto di riscaldamento e*
*acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione*
Risparmio 125,23 kWh/m$^2$ anno
Costo intervento € 3.500,00 - Tempo di ritorno 13 anni e 10 mesi

## 7.0 DESTINAZIONE URBANISTICA

**Piano Urbanistico Comunale 2015** (vigente dal 03/12/2015)
**Progetto definitivo nuovo P.U.C.**
(Municipio V - Val Polcevera) - (Assetto urbanistico)
(Tavola 27) (Scala 1:10.000)

***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.*

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

***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 1ª**

**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 stato depositato certificato notarile**, in data 04/03/2015 (aggiornato al 25/02/2015).

**2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI** (a carico dell'acquirente)
**2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli**
Non risulta specifica segnalazione nel certificato, fatto salvo il paragrafo 5) *Eventuali osservazioni - Nulla.*

**2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura**
Non risulta specifica segnalazione nel certificato, fatto salvo il paragrafo 5) *Eventuali osservazioni - Nulla.*

**2.3 Convenzione matrimoniale**
Il certificato notarile riporta *regime di separazione dei beni.*

**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)

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**Risulta il seguente vincolo** (dato accertato dall'Esperto):
1) **Vincolo idrogeologico** (Piano di Bacino - Torrente Polcevera)

**Altre segnalazioni** (dati accertati dall'Esperto):
**Ordinanza del Sindaco** n° 221 del 26/07/2012 dall'elenco allegato
Via S. Sibona civ. 2 **non ricade nelle aree a rischio di inondabilità**
**Ordinanza del Sindaco** n° 273 del 23/10/2008 dall'elenco allegato
Via S. Sibona civ. 2 **non ricade nelle aree a rischio di frana**

**3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE**
I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dal certificato notarile.

**3.1 Iscrizione del 15/04/2008 n° 2635 (ipoteca volontaria)**
**A FAVORE** UniCredit Banca per la Casa S.p.A.
**CONTRO** la debitrice esecutata
**Iscrizione** del 15/04/2008 - Genova - registro particolare n° 2635
mutuo di € 135.000,00 - ipoteca € 202.500,00 - durata 30 anni
concesso a

**3.2 Trascrizione del 16/10/2014 n° 18692 (atto giudiziario)**
**A FAVORE** CONDOMINIO VIA SILVIO SIBONA CIV 2 - GENOVA
**CONTRO** la debitrice esecutata
**Trascrizione** del 16/10/2014 - Genova - registro particolare n° 18692
somma € 13.033,61

## 4.0 ALTRI TIPI DI ONERI

### 4.1 Oneri per regolarizzazione catastale

**Non ci sono oneri** (planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi).

### 4.2 Oneri per regolarizzazione edilizia

**Non ci sono oneri** (progetto di costruzione conforme allo stato dei luoghi).

### 4.3 Oneri condominiali

#### 4.3.1 Dati contabili

Dal ***Riparto consuntivo esercizio ordinario 31/05/2013 - 30/05/2014***

| **Tabella A Proprietà** | | **Tabella B Scale/Atrio** | | **Tabella C Riscaldamento** | | **Tabella D Amm.to sfitti** | | **Tabella G Sinistri int. 8** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro |
| 79,40 | 360,27 | 39,70 | 92,28 | 79,10 | 959,77 | 79,10 | 61,91 | 79,40 | 13,01 |

| **Tabella H Sinistro int. 5** | | **Tabella M Sinistro int. 9** | | **Tabella N Sinistro int. 10** | | **Tabella O Sinistro int. 11** | | **Acqua** | **Indivi-duali** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro | Euro | Euro |
| 79,40 | 4,09 | 79,40 | 4,77 | 79,40 | 4,69 | 79,40 | 5,21 | 240,46 | 703,90 |

| **Totale spese** | **Saldo anno prec.** | **Rate versate** | **Saldo finale** |
|---|---|---|---|
| Euro | Euro | Euro | Euro |
| 2.450,36 | -11.547,20 | 0,00 | -13.997,56 |

**Note particolari**

*Tabella D* - spese ammortamento immobili sfitti (c.d. Bonus Gas)
*Tabella E* - tabella non presente
*Tabella F* - gestione morosità - recupero crediti interno 1 (€ 742,61)
*Tabelle I-L* - tabelle non presenti
*Tabella P* - ripristino impermeabilizzazione canne fumarie (€ 0,00 per int. 1)
*Acqua* - n° 11 parti uguali
Totale sinistri = € 31,77 (13,01 + 4,09 + 4,77 + 4,69 +5,21)
*Individuali* - spese legali ed esborsi (634,40 + 69,50)

Dal ***Riparto consuntivo esercizio ordinario 31/05/2014 - 30/05/2015***

| **Tabella A Proprietà** | | **Tabella B Scale/Atrio** | | **Tabella C Riscaldamento** | | **Tabella R Riscald. consumo** | | **Acqua** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro | calorie | Euro | Euro |
| 79,40 | 403,96 | 39,70 | 80,99 | 79,10 | 997,44 | 455 | 74,74 | 465,03 |

| **Totale spese** | **Saldo anno prec.** | **Rate versate** | **Saldo finale** |
|---|---|---|---|
| Euro | Euro | Euro | Euro |
| 2.022,16 | -13.997,56 | 0,00 | -16.019,72 |

**Note particolari**

*Tabella A* - compreso quota per *Imm.li GE, Via S. Sibona civ. 5 + altri*
(€ 1.013,49 x 79,40 m/m = € 80,47)
*Tabella F* - gestione morosità - recupero crediti interno 1 (€ 1.013,46)
*Acqua* - n° 11 parti uguali

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

Dal ***Riparto consuntivo esercizio ordinario 31/05/2015 - 31/12/2015***

| **Tabella A Proprietà** | | **Tabella B Scale/Atrio** | | **Tabella C Riscaldamento** | | **Tabella R Riscald. consumo** | | **Acqua** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro | calorie | Euro | Euro |
| 79,40 | 198,35 | 39,70 | 51,38 | 79,10 | 166,11 | 455 | 63,85 | 220,56 |

| **Totale spese** | **Rate versate** | **Saldo finale** |
|---|---|---|
| Euro | Euro | Euro |
| 700,25 | 0,00 | -700,25 |

**Note particolari**
*Tabella F* - gestione morosità - recupero crediti interno 1 (€ 906,44)
*Acqua* - n° 11 parti uguali

Dal ***Riparto consuntivo Ristrutturazione centrale termica Esercizio straordinario 01/08/2014 - 30/11/2014***

| **Tabella C Riscaldamento** | | **Totale** | **Rate versate** | **Saldo finale** |
|---|---|---|---|---|
| m/m | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 79,10 | 689,99 | 689,99 | 0,00 | -689,99 |

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

Dal ***Riparto preventivo esercizio ordinario 01/01/2016 - 30/05/2016***

| **Tabella A Proprietà** | | **Tabella B Scale/Atrio** | | **Tabella C Riscaldamento** | | **Tabella R Riscald. consumo** | | **Acqua** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro | calorie | Euro | Euro |
| 79,40 | 85,12 | 39,70 | 36,72 | 79,10 | 739,86 | 455 | 32,09 | 154,77 |

| **Totale spese** | **Prima rata** | **Totale altre rate** |
|---|---|---|
| Euro | Euro | Euro |
| 1.048,56 | 282,00 | 768,00 |

**Scadenze rate**
1^ 06/05/16 - 2^ 06/06/16 - 3^ 05/07/16 - 4^ 05/08/16 - 5^ 05/09/16

Dal ***Riparto preventivo esercizio ordinario 31/05/2016 - 30/05/2017***

| **Tabella A Proprietà** | | **Tabella B Scale/Atrio** | | **Tabella C Riscaldamento** | | **Tabella H procedure int. 5** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro | m/m | Euro |
| 79,40 | 312,92 | 39,70 | 86,59 | 79,10 | 905,7 | 79,40 | 44,07 |

| **Tabella R Riscald. consumo** | | **Acqua** | **Totale spese** | **Prima rata** | **Totale altre rate** |
|---|---|---|---|---|---|
| calorie | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 455 | 95,91 | 372,73 | 1.817,92 | 157,00 | 1.663,00 |

**Note particolari**
*Tabella F* - spese procedure interno 1 (€ 2.500,00)
*Tabella H* - spese procedure interno 5 (€ 500,00)
*Acqua* - n° 11 parti uguali

**Scadenze rate**
1^ 05/10/16 - 2^ 07/11/16 - 3^ 05/12/16 - 4^ 05/01/17 - 5^ 06/02/17
6^ 06/03/17 - 7^ 05/04/17 - 8^ 05/05/17 - 9^ 05/06/17 - 10^ 05/07/17

**L'Esperto riporta alcuni dati di riepilogo:**
€ 11.547,20 gestione ordinaria importo non versato al 30/05/2013
€ 2.450,36 gestione ordinaria consuntivo 31/05/2013 - 30/05/2014
€ 2.022,16 gestione ordinaria consuntivo 31/05/2014 - 30/05/2015
€ 700,25 gestione ordinaria consuntivo 31/05/2015 - 31/12/2015
€ 689,99 gestione straordinaria consuntivo 01/08/2014 - 30/11/2014
**€ 17.409,96** totale importo non versato da consuntivi

€ 1.048,56 gestione ordinaria preventivo 01/01/2016 - 30/05/2016
€ 1.817,92 gestione ordinaria preventivo 31/05/2016 - 30/05/2017
**€ 2.866,48** totale importi da preventivi

€ 474,00 totale rate maturate al 06/06/2016 (282,00 + 192,00)
(importo estratto da preventivo di € 1.048,56)

**4.3.2 Documenti consegnati**
L'Amministratore del Condominio Via Silvio Sibona civico 2 in particolare ha consegnato i seguenti documenti:

- Regolamento di Condominio (allegato A dell'atto di divisione del 1998)
- Verbali di assemblea straordinaria del 12/12/2013 e 13/12/2013
- Verbale di assemblea straordinaria del 27/06/2014 (2a convocazione)
- Verbali di assemblea straordinaria del 30/07/2014 e 31/07/2014
- Verbali di assemblea ordinaria del 04/09/2014 e 05/09/2014
- Esercizio straordinario 31/05/2013 - 30/05/2014
  - *Bilancio e Riparto preventivo fondo speciale*
- Esercizio ordinario 31/05/2013 - 30/05/2014
  - *Rendiconto e Riparto consuntivo*
- Esercizio ordinario 31/05/2014 - 30/05/2015
  - *Bilancio e Riparto preventivo*
- Esercizio straordinario 01/08/2014 - 31/10/2014
  - *Bilancio e Riparto preventivo Ristrutturazione centrale termica*
- Esercizio ordinario 31/05/2014 - 30/05/2015
  - *Rendiconto e Riparto consuntivo*

- Esercizio straordinario 01/08/2014 - 30/11/2014
  - *Rendiconto e Riparto consuntivo Ristrutturazione centrale termica*
- Esercizio ordinario 31/05/2015 - 31/12/2015
  - *Rendiconto e Riparto consuntivo*
- Esercizio ordinario 01/01/2016 - 30/05/2016
  - *Bilancio e Riparto preventivo*
- Esercizio ordinario 31/05/2016 - 30/05/2017
  - *Bilancio e Riparto preventivo*
- Contabilità ordinaria 31/05/2013 - 30/05/2014
  - *Spese individuali a consuntivo*

Non è stato consegnato l'ultimo verbale di assemblea del 26-27/05/2016.

### 4.3.3 Regolamento di Condominio

Allegato all'atto di divisione di beni ereditari del 29/04/1998, rep. n° 10666, raccolta n° 3059, rogito Notaio Dott. Carlo d'Arco di Genova, ivi trascritto il 05/051998, registro particolare n° 7042, registrato il 13/05/1998 al n° 4871.
Con verbale di assemblea straordinaria del 13/12/2013 si propone la modifica dell'articolo 10 relativo alle spese di riscaldamento.
Sull'ultima pagina del Regolamento è stato inserito il seguente articolo 1 bis:

*I cinque locali di sgombero (Cantinette) di proprietà condominiale, siti sotto l'appartamento int. tre, sono concessi in uso ai conduttori o proprietari di appartamenti che ne faranno richiesta, dietro corresponsione di un canone che verrà fissato dall'assemblea dei condomini.*

*Il ricavato sarà suddiviso tra tutti i condomini in base alla tabella millesimale = A =*

*Le spese condominiali relative a ciascuna cantinetta risultano espresse in millesimi nella tabella = A e B=*

### 4.3.4 Verbale Assemblea Straordinaria del 13/12/2013

Dal Verbale in 2a convocazione si riportano gli ordini del giorno:

*1) Modifica / Ristrutturazione Impianto di Riscaldamento Centralizzato alla luce degli sviluppi all'indomani dei lavori dell'Assemblea dei Condomini del 30.08.2013 - Relazione dell'amministratore, esame possibili soluzioni e proposte d'intervento (c.d. Contratti Energia, ESCo, Modifica / Ristrutturazione Impianto, ecc.), apertura buste gara d'appalto, analisi offerte economiche e delibere conseguenti;*

*2) Regolamento Condominiale - Proposte di modifica art. 10 relativo alle spese di riscaldamento ed in particolare nella parte relativa all'abbattimento delle spese di esercizio degli immobili inabitati ed esenzione dalle spese di esercizio e di manutenzione ordinaria in caso di distacco dei radiatori (All. n. 1);*

*[...] L'Assemblea dopo breve discussione, non essendo presenti tutti i condomini, [...] rinvia ogni decisione in merito alla prossima assemblea [...]*

*3) Gestione delle Morosità / Decadenza dal Beneficio della Rateazione / Azioni Legali - Relazione dell'amministratore status attuale, analisi e delibere conseguenti alla luce delle recenti disposizioni di legge in materia;*

*[...] L'amministratore [...] evidenzia gli atti di intimazione, diffida e messa in mora della società erogatrice del gas metano Iren Mercato [...], nonché della Mediterranea delle Acque [...] Infine l'Assemblea sempre con voto unanime approva e delibera l'istituzione del fondo speciale straordinario [...] ammontare complessivo del bilancio ad € 6.000,00 anziché € 12.000,00*

*4) Istituzione Fondo Speciale Straordinario Provvisorio e Salvo Conguaglio, conseguente Approvvigionamento mediante versamento da parte dei Signori Condomini per sopperire alla carenza di liquidità dovuta al grave stato di morosità consentendo all'amministrazione condominiale il ripianamento delle posizioni debitorie con le imprese eroganti forniture essenziali (fornitura combustibile centrale termica - fornitura idrica) e scongiurando il rischio di sospensione del servizio - Analisi Rendiconto - Riparto Preventivo approvvigionamento Fondo e Delibere Conseguenti (All. n. 2 e 3);*

*5) Spostamento Contatore Gas Metano ed interventi subordinati e/o connessi - Relazione dell'amministratore, apertura buste offerte economiche, analisi e delibere conseguenti;*

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA Geom. MARCO LESINA N.° 2151

*[...] L'Assemblea [...] delibera di rinviare ad altra adunanza [...]*
*6) Varie ed eventuali;*

**4.3.5 Verbale Assemblea Straordinaria del 27/06/2014**
Dal Verbale in 2a convocazione si riportano gli ordini del giorno:
*1) Messa in Sicurezza Prospetti-Balconi e/o Interventi di Ristrutturazione - Relazione ed analisi situazione e delibere conseguenti;*
*[...] L'Assemblea con voto unanime delibera di rinviare l'esame di tale punto alla prossima assemblea ordinaria [...]*
*2) Spostamento Contatore Gas Metano ed interventi subordinati e/o connessi - Riesame offerte economiche, analisi e delibere conseguenti;*
*3) Verifica / Messa a norma reti acque bianche - acque nere;*
*[...] L'Assemblea [...] con voto unanime delibera di rinviare l'esame di tale punto alla prossima assemblea ordinaria [...]*
*4) Gestione delle Morosità / Decadenza dal Beneficio della Rateazione / Azioni Legali Attive e/o Passive - Sospensione Servizi Condominiali e/o Risoluzione Contratti con Professionisti e/o Fornitori - Relazione status attuale, analisi e delibere conseguenti;*
*5) Cond. Via S. Sibona civ. 2 GE / Proprietari Imm.li Via S. Sibona civv. 5 - 6 - 7A - 9 - 10 e 11 GE + [...] - Relazione status pratica, azioni esperibili e delibere conseguenti;*
*[...] nuovo tentativo bonario volto ad ottenere il risarcimento dei danni [...] non avviare alcuna azione giudiziaria [...]*
*6) Cond. Via S. Sibona civ. 2 GE / [...] (Percolamento da Canna Fumaria) - Relazione status attuale, analisi e delibere conseguenti;*
*[...] infiltrazioni che hanno colpito l'int. 5 [...]*
*7) Cond. Via S. Sibona civ. 2 GE / [...] (Perdita Fognaria) - Relazione status attuale, analisi e delibere conseguenti;*
*[...] sinistro che [...] ha colpito l'unità immobiliare int. 8 [...]*
*8) Cond. Via S. Sibona civ. 2 GE / [...] (Caduta Vano Scale) - Relazione status attuale, analisi e delibere conseguenti;*
*9) Cond. Via S. Sibona civ. 2 GE / [...] (Percolamento da Canne Fumarie) - Relazione status attuale, analisi e delibere conseguenti;*
*[...] unità immobiliari int. 9 [...] int. 10 [...] ed int. 11 [...]*
*10) Modifica, Adeguamento e/o Ristrutturazione Impianto di Riscaldamento Centralizzato a seguito della delibera dell'Assemblea dei Condomini del 13.12.2013 - Incontro con Ing. [...] referente della [...] per approfondimento esame offerta c.d. Formula ESCo presentata dalla medesima società e delibere conseguenti;*
*[...] nuovo metodo di riparto delle spese di riscaldamento [...] basato su una quota fissa tra il 30% ed il 50% [...] dei consumi addebitata su base millesimale e per contro una quota tra il 50% ed il 70% [...] sulla base delle letture dei singoli contabilizzatori dei sistemi radianti [...]*
*11) Regolamento Condominiale - Proposte di modifica art. 10 relativo alle spese di riscaldamento ed in particolare nella parte relativa all'abbattimento delle spese di esercizio degli immobili inabitati ed esenzione dalle spese di esercizio e di manutenzione ordinaria in caso di distacco dei radiatori;*
*[...] predisporre nuovo regolamento in bozza contenente tutte le modifiche ritenute opportune alla luce del nuovo tipo di impianto di riscaldamento.*
*12) Varie ed eventuali;*

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**4.3.6 Verbale Assemblea Straordinaria del 31/07/2014**
L'assemblea in 2a convocazione non ha raggiunto i numeri legali.

**4.3.7 Verbale Assemblea Ordinaria del 05/09/2014**
Dal Verbale in 2a convocazione si riportano gli ordini del giorno:

*1) Bilancio e Riparto Consuntivo Gestione Ordinaria anno 2013/2014;*

*2) Bilancio e Riparto Preventivo Gestione Ordinaria anno 2014/2015;*

*3) Messa in Sicurezza Prospetti-Balconi - Relazione ed Analisi Situazione, Bilancio e Riparto Preventivo Gestione Straordinaria "Lavori Straordinari Urgenti Prospetti-Balconi" e delibere conseguenti;*

*[...] L'assemblea, [...], visto il grave stato di morosità, nonché le molte spese già a carico dei condomini e le numerose problematiche da affrontare, con voto unanime conferma quanto già deliberato in precedenza, bocciando ogni proposta di ristrutturazione dei prospetti-balconi e ritenendosi edotta dei potenziali rischi conseguenti e/o connessi [...]*

*4) Spostamento Contatore Gas Metano ed interventi subordinati e/o connessi - Bilancio e Riparto Consuntivo Gestione Straordinaria "Lavori Straordinari Ristrutturazione Centrale Termica" e delibere conseguenti;*

*5) Gestione delle Morosità / Decadenza dal Beneficio della Rateazione / Azioni legali Attive e/o Passive - Sospensione Servizi Condominiali e/o Risoluzione Contratti con Professionisti e/o Fornitori - Relazione status attuale, analisi e delibere conseguenti;*

*6) Nomina Amministratore, Elezione Consiglieri / Consiglio di Condominio;*

*7) Modifica, Adeguamento e/o Ristrutturazione Impianto di Riscaldamento Centralizzato soluzione c.d. ESCo [...] a seguito della delibera dell'Assemblea dei Condomini del 27.06.2014 - Analisi e/o modifiche conseguenti alla gestione condominiale e delibere conseguenti;*

*8) Verifica / Messa a norma reti acque bianche - acque nere;*

*[...] L'Assemblea, [...] con voto unanime delibera di rinviare l'esame di detto punto alla prossima assemblea ordinaria [...]*

*9) Accertamento proprietà cantine / Regolarizzazione;*

*[...] rinviando nuovamente per l'analisi delle conclusioni di tali verifiche e per le eventuali delibere conseguenti alla prossima assemblea [...]*

*10) Varie ed eventuali;*

*[...] L'assemblea con voto unanime decide di rinviare la decisione circa il portale web condominiale alla prossima assemblea ordinaria [...]*

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**4.3.8 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 dal fatto che nel rogito sia diversamente pattuito *(articolo 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 che approva le spese *(Cassazione Civile, Sezione II, sentenza n° 9366 del 26/10/1996; Cassazione Civile, Sezione III, sentenza 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 *(Cassazione Civile, Sezione II, sentenza 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 *(Cassazione Civile, Sezione II, sentenza 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.
**Concretamente all'acquirente spetterà, anche in relazione degli accordi ed all'atto scritto, chiamare in garanzia od a titolo di rivalsa il venditore.**

**4.4 Oneri per creditore intervenuto**
Il 06/08/2015 depositata istanza d'intervento per un credito di € 135.872,42, per ipoteca volontaria iscritta il 15/04/2008, R.P. n° 2635, R.G. n° 13143.

**4.5 Oneri per il risparmio energetico**
**Interventi consigliati sull'involucro**
*isolamento pareti esterne e pavimento*
Risparmio 130,96 kWh/m$^2$ anno - Costo intervento € 3.500,00
**Interventi consigliati sull'impianto**
*installazione impianto di riscaldamento e*
*acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione*
Risparmio 125,23 kWh/m$^2$ anno - Costo intervento € 3.500,00

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**5.0 ATTI DI PROVENIENZA**
I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dal certificato notarile.

**5.1 Atto di provenienza del 2008**
**COMPRAVENDITA** del 09/04/2008 rep. n° 58631 - Notaio NOLI Angelo
atto pubblico trascritto a Genova il 15/04/2008 - reg. part. n° 7961
**A FAVORE** della debitrice esecutata
**CONTRO**

**5.2 Atto di provenienza del 1999**
**DIVISIONE** del 21/12/1999 repertorio n° 11910 - Notaio D'ARCO Carlo
atto pubblico trascritto a Genova il 23/12/1999 - reg. part. n° 26026
**A FAVORE**

**5.3 Atto di provenienza del 1999**
**SUCCESSIONE** dichiarazione del 16/12/1999 n° 49 - Volume 6945
decesso in Genova 29/09/1999 di

verbale trascritto a Genova il 09/12/1999 - reg. part. n° 25096
accettazione tacita di eredità trascritta il 10/05/2012 - reg. part. n° 10901
**A FAVORE**

**5.4 Atto di provenienza del 1998**
**DIVISIONE** del 29/04/1998 repertorio n° 10666 - Notaio D'ARCO Carlo
atto pubblico trascritto a Genova il 05/05/1998 - reg. part. n° 7042
**A FAVORE**

**5.5 Atto di provenienza del 1998**
**SUCCESSIONE** dichiarazione del 06/03/1998 n° 25 - Volume 6680
decesso in Genova 10/09/1997 di

42

**A FAVORE**

**5.6 Atto di provenienza del 1978**
**SUCCESSIONE** dichiarazione del 24/02/1978 n° 59 - Volume 3827
decesso in Genova 10/10/1977 di

**A FAVORE**

**Fine Parte 2ª**

**PARTE 3ª - STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
**1.1 Calcolo del valore di mercato**
Abitazione in Genova Via Silvio Sibona civico 2 interno 1
Superficie commerciale: 76,00 $m^2$ (compreso terrazzo = 11,00 $m^2$)
Valore a metro quadrato: € 900,00
Valore complessivo: € 68.400,00 (76,00 x 900,00)

**Adeguamenti e correzioni in detrazione al valore complessivo**
€ 0,00 oneri per regolarizzazione catastale
€ 0,00 oneri per regolarizzazione edilizia
€ 17.409,96 oneri per spese condominiali insolute
**€ 17.409,96**

**Riepilogo oneri per spese condominiali**
€ 11.547,20 gestione ordinaria importo non versato al 30/05/2013
€ 2.450,36 gestione ordinaria consuntivo 31/05/2013 - 30/05/2014
€ 2.022,16 gestione ordinaria consuntivo 31/05/2014 - 30/05/2015
€ 700,25 gestione ordinaria consuntivo 31/05/2015 - 31/12/2015
€ 689,99 gestione straordinaria consuntivo 01/08/2014 - 30/11/2014
**€ 17.409,96** totale oneri per spese condominiali insolute

€ 1.048,56 gestione ordinaria preventivo 01/01/2016 - 30/05/2016
€ 1.817,92 gestione ordinaria preventivo 31/05/2016 - 30/05/2017
**€ 2.866,48** totale importi da preventivi

€ 474,00 totale rate maturate al 06/06/2016 (282,00 + 192,00)
(importo estratto da preventivo di € 1.048,56)

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**In ragione degli adeguamenti e delle correzioni** i valori sono i seguenti:
€ 51.000,00 valore di mercato complessivo (approssimato)
€ 670,00 valore di mercato a metro quadrato (approssimato)
Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

**Oneri per il risparmio energetico** (interventi consigliati)
**Interventi consigliati sull'involucro**
*isolamento pareti esterne e pavimento*
Costo intervento € 3.500,00
**Interventi consigliati sull'impianto**
*installazione impianto di riscaldamento e*
*acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione*
Costo intervento € 3.500,00

**1.2 Quotazioni immobiliari OMI**
**Risultato interrogazione:** Anno 2015 - semestre 2
**Provincia:** Genova - **Comune:** Genova
**Fascia/zona:** Periferica/Rivarolo TU.M. (V. Jori - V. Vezzani - V. Canepari)
**Codice zona:** D49 - **Microzona:** 22
**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico
**Destinazione:** Residenziale
TU.M. = *Tessuto Urbano di medio valore*

**Tipologia:** Abitazioni di tipo economico - **Stato conservativo:** Normale
**Valore Mercato (€/mq):** 1.050 - 1.450 (Min - Max)
**Superficie (L/N):** L (lorda)
**Valore Locazione (€/mq x mese):** 4,8 - 6,9 (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 personalmente la verifica presso le più qualificate strutture di intermediazione, onde rilevare i valori della effettiva conclusione delle vendite per immobili analoghi a quello oggetto di stima.

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**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 venderebbero 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 (il terrazzo).
Per terrazzo: 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente.
**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).
La **consistenza metrica** è stata calcolata in base alla planimetria catastale in scala 1:200, il valore della consistenza è approssimato al primo decimale od al metro quadrato più prossimo.

### 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** (3ª 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** (3ª 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**
*Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia del Territorio* (oggi Agenzia delle Entrate)

Con Osservanza
Genova lì, 01/07/2016

l'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**TRIBUNALE DI GENOVA**
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
**G.E. Dott. AMMENDOLIA Rosario**
(in sostituzione del G.E. Dott.sa SOLOMBRINO Alessia)

**Procedimento d'espropriazione immobiliare**
**n° 695/2014 promosso da**
**CONDOMINIO VIA SILVIO SIBONA 2** (creditore procedente)
(rappresentato ed assistito dall'Avv. ESPOSITO Andrea)

**CONTRO**

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

| **TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA** | |
|---|---|
| Espropriazione Immobiliare | N° 695/2014 |
| Promossa da | CONDOMINIO VIA SILVIO SIBONA 2 |
| Debitore esecutato | |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco |
| **LOTTO UNICO**<br>pignorata quota 100%<br>piena proprietà<br>regime separazione beni<br><br>Composizione<br>Pertinenza esclusiva<br><br>Superfici di riferimento<br>abitazione<br>terrazzo<br><br>Confini intero immobile | **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A/3**<br>Via Silvio Sibona civico 2 interno 1 - piano terra - 16159 GENOVA<br>Municipio V - Val Polcevera - ex Circoscrizione 5 - Rivarolo<br>Unità urbanistica 14 - Certosa<br><br>ingresso (lungo corridoio), due camere, cucina e bagno<br>terrazzo a livello in parte carrabile (su planimetria catasto *giardino*)<br><br>commerciale totale 76,00 m²<br>commerciale 65,00 m² calpestabile 52,00 m² lorda 65,00 m²<br>commerciale 11,00 m² calpestabile 52,00 m² lorda 58,00 m²<br><br>Nord-Est: muro perimetrale su intercapedine<br>Sud-Est: perimetro esterno del terrazzo a livello di pertinenza (muro di sostegno verso proprietà di terzi)<br>Sud-Ovest: perimetro esterno del terrazzo a livello di pertinenza (verso strada comunale Via Silvio Sibona)<br>Nord Ovest: atrio ingresso comune e piazzetta esterna condominiale |
| Dati Catasto Fabbricati<br><br>visura data 08/06/2015<br><br>si omettono gli<br>intestati precedenti | **Comune di Genova** D969R<br>Sezione di Sampierdarena - Provincia di Genova<br>**INTESTATO** (dal 09/04/2008)<br>[illegible]<br>[illegible]<br>**DATI DERIVANTI DA**<br>**ATTO PUBBLICO** del 09/04/2008 (compravendita)<br>Repertorio n° 58631 - Rogante Noli Angelo di Genova<br><br>**DATI IDENTIFICATIVI** (da impianto meccanografico 30/06/1987)<br>Sezione Urbana RIV - Foglio 36 - Particella 419 - Subalterno 1<br>**DATI DI CLASSAMENTO** (dal 01/01/1992)<br>Zona Censuaria 4<br>Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani - Rendita € 397,67<br>**INDIRIZZO**<br>dal 21/12/1999 - Via Silvio Sibona n° 2 - piano: T<br>dal 30/06/1987 - Via P. Libona n° 2 - piano: T<br>**ANNOTAZIONI** passaggi intermedi da esaminare<br>Due passaggi intermedi mancanti: segnalati nel certificato notarile<br>Per testamento olografo 29/09/1999 la visura riporta dichiarazione di successione n° 49 volume 6965 del 16/12/1999, mentre il certificato notarile riporta n° 49 volume 6945. |

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | |
|---|---|
| Espropriazione Immobiliare | N° 695/2014 |
| Promossa da | CONDOMINIO VIA SILVIO SIBONA 2 |
| Debitore esecutato | |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco |
| Stato di possesso | La debitrice risulta abitante nell'immobile pignorato<br>**ai fini della stima l'abitazione si considera libera** |
| Formalità che resteranno a carico dell'acquirente<br>Dati estratti da certificato notarile del 04/03/2015 aggiornato al 25/02/2015<br><br>Dati accertati dall'Esperto | **Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli**<br>Non risulta specifica segnalazione nel certificato notarile.<br>**Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura**<br>Non risulta specifica segnalazione nel certificato notarile.<br>**Convenzione matrimoniale**<br>Il certificato notarile riporta *regime di separazione dei beni.*<br><br>**Vincoli urbanistici o di altra natura - non risultano**<br>**1) archeologico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)<br>**2) artistico o storico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)<br>**3) paesaggistico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136)<br>**4) aree tutelate** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)<br><br>**Vincoli urbanistici o di altra natura - risulta**<br>**1) idrogeologico** (Piano di Bacino del Torrente Polcevera)<br><br>**Altre segnalazioni** (dati accertati dall'Esperto):<br>Ordinanza del Sindaco n° 221 del 26/07/2012 dall'elenco allegato Via S. Sibona civ. 2 non ricade nelle aree a rischio di inondabilità<br>Ordinanza del Sindaco n° 273 del 23/10/2008 dall'elenco allegato Via S. Sibona civ. 2 non ricade nelle aree a rischio di frana |
| Formalità non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate a cura e spese della procedura<br><br>Dati estratti da certificato notarile del 04/03/2015 aggiornato al 25/02/2015 | **IPOTECA VOLONTARIA** iscrizione del 15/04/2008 - Genova registro particolare n° 2635<br>a favore UniCredit Banca per la Casa S.p.A.<br>contro debitrice esecutata<br>mutuo di € 135.000,00 - ipoteca € 202.500,00 - durata 30 anni concesso a<br><br>**ATTO GIUDIZIARIO** trascrizione del 16/10/2014 - Genova registro particolare n° 18692 - somma € 13.033,61<br>a favore CONDOMINIO VIA SILVIO SIBONA CIV 2 - GENOVA<br>contro debitrice esecutata |
| Oneri per regolarizzazione catastale | Non ci sono oneri<br>planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi |
| Oneri per regolarizzazione edilizia | Non ci sono oneri<br>progetto di costruzione conforme allo stato dei luoghi |
| Oneri condominiali<br><br>Non è stato consegnato il verbale assemblea del 26-27/05/2016<br><br>Note particolari<br>5 cantine condominiali<br>regolamento contrattuale | € 11.547,20 gestione ordinaria importo non versato al 30/05/2013<br>€ 2.450,36 gestione ordinaria consuntivo 31/05/2013 - 30/05/2014<br>€ 2.022,16 gestione ordinaria consuntivo 31/05/2014 - 30/05/2015<br>€ 700,25 gestione ordinaria consuntivo 31/05/2015 - 31/12/2015<br>€ 689,99 gestione straordinaria consuntivo 01/08 - 30/11/2014<br>€ 17.409,96 totale importo non versato da consuntivi<br><br>€ 1.048,56 gestione ordinaria preventivo 01/01/2016 - 30/05/2016<br>€ 1.817,92 gestione ordinaria preventivo 31/05/2016 - 30/05/2017<br>€ 2.866,48 totale importi da preventivi<br><br>€ 474,00 totale rate maturate al 06/06/2016 (282,00 + 192,00) (importo estratto da preventivo di € 1.048,56)<br><br>Sono comprese spese di ammortamento per locali sfitti (cantine), gestione morosità interni 1 e 5, per sinistri interni 5-8-9-10-11, spese individuali (spese legali ed esborsi).<br>Leggere perizia che riporta estratti verbali e regolamento Condominio |

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | |
|---|---|
| Espropriazione Immobiliare | N° 695/2014 |
| Promossa da | CONDOMINIO VIA [illegible] O SIBONA 2 |
| Debitore esecutato | |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco |
| Oneri creditore intervenuto | Il 06/08/2015 è stata depositata istanza d'intervento per un credito di € 135.872,42: ipoteca volontaria - iscrizione del 15/04/2008 registro particolare n° 2635, registro generale n° 13143 |
| Oneri per il risparmio energetico | Interventi consigliati sull'involucro<br>*isolamento pareti esterne e pavimento*<br>Costo intervento € 3.500,00 - Tempo di ritorno 7 anni e 8 mesi<br><br>Interventi consigliati sull'impianto<br>*installazione impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione*<br>Costo intervento € 3.500,00 - Tempo di ritorno 13 anni e 10 mesi |
| Atto di provenienza 2008<br>Dati estratti da certificato notarile del 04/03/2015 aggiornato al 25/02/2015 | **ATTO NOTARILE PUBBLICO**<br>**Compravendita** del 09/04/2008<br>repertorio n° 58631 - Notaio Noli Angelo<br>trascrizione del 15/04/2008 - registro particolare n° 7961<br>a favore<br>contro |
| Atto di provenienza 1999 | **ATTO NOTARILE PUBBLICO**<br>**Divisione** del 21/12/1999<br>repertorio n° 11910 - Notaio D'Arco Carlo<br>trascrizione del 23/12/1999 - registro particolare n° 26026<br>a favore |
| Atto di provenienza 1999 | **ATTO AMMINISTRATIVO**<br>**Successione** dichiarazione del 16/12/199 n° 49 - Volume 6945<br>decesso in Genova 29/09/1999 di |
| Atto di provenienza 1998 | **ATTO NOTARILE PUBBLICO**<br>**Divisione** del 29/04/1998<br>repertorio n° 10666 - Notaio D'Arco Carlo<br>trascrizione del 05/05/1998 - registro particolare n° 7042<br>a favore |
| Atto di provenienza 1998 | **ATTO AMMINISTRATIVO**<br>**Successione** dichiarazione del 06/03/1998 n° 25 - Volume 6680<br>decesso in Genova 10/09/1997 di |

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | |
|---|---|
| Espropriazione Immobiliare | N° 695/2014 |
| Promossa da | CONDOMINIO VIA SILVIO SIBONA 2 |
| Debitore esecutato | |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco |
| Atto di provenienza 1978<br><br>Dati estratti da certificato notarile del 04/03/2015 aggiornato al 25/02/2015 | **ATTO AMMINISTRATIVO**<br>**Successione** dichiarazione del 24/02/1978 n° 59 - Volume 3827 decesso in Genova 10/10/1977 di |
| Conformità catastale<br><br>CONFORME | **Conformità dei dati catastali**<br>Dati degli intestati: corrispondono a quelli dei registri immobiliari.<br>Dati identificativi: corrispondono a quelli dei registri immobiliari.<br>Dati di classamento: corrispondono a quelli dei registri immobiliari.<br>**Annotazione** *passaggi intermedi da esaminare* (già segnalata).<br><br>**Conformità grafica della planimetria catastale**<br>Planimetria del 20/12/1939 allegata alla denuncia nuova costruzione<br>**è conforme** allo stato dei luoghi accertato il 18/06/2015<br>Accertate ridotte imprecisioni grafiche del tutto ininfluenti. |
| Conformità edilizia<br><br>CONFORME | **Documentazione per il fabbricato**<br>Progetto di nuova costruzione - n° 65/1937<br>approvato con Decreto del Sindaco n° 943 del 14/06/1937<br>(originali depositati presso Archivio Storico)<br>(l'Ufficio consente solo riprese fotografiche)<br>in corso d'opera sono state eseguite ridotte variazioni<br>(riportate a matita sullo stesso elaborato grafico)<br>Dichiarazione di abitabilità - n° 658 del 27/05/1938<br>(copia cartacea del provvedimento originale allegata alla perizia)<br><br>**Documentazione per l'abitazione**<br>Non risulta presentata alcuna documentazione<br>Non sono state eseguite opere edilizie interne dopo la costruzione. |
| Conformità degli impianti<br><br>Impianto elettrico e riscaldamento centralizzato adeguati<br><br>Caldaia adeguata<br>Piano cottura non adeguato | L'articolo 7, comma 5, del D.P.R. 16/04/2013 n° 74, così dispone:<br>*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.*<br>I libretti di impianto *sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica* (art. 6, comma 5, D.Leg.vo 192/2005).<br>Gli impianti elettrici realizzati prima del 13/03/1990 si considerano adeguati se dotati di interruttore differenziale (art. 6, comma 3, D.M. n° 37 del 22/01/2008).<br>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 quelli realizzati dopo il proprietario potrà attestare la data di realizzazione con documenti o apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio.<br>Per gli impianti realizzati dal 27/03/2008 l'impresa installatrice è obbligata a rilasciare la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme prescritte.<br><br>Caldaia per produzione di acqua calda dotata di canna fumaria con scarico fumi verso l'esterno (terrazzo).<br>Piano di cottura senza sistema di scarico dei fumi: cappa o elettro ventilatore (aspiratore) o un foro nella parte alta del locale. |

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | |
|---|---|
| Espropriazione Immobiliare | N° 695/2014 |
| Promossa da | CONDOMINIO VIA SILVIO SIBONA 2 |
| Debitore esecutato | . |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA Marco |
| Attestato di Prestazione Energetica n° 26171 del 08/06/2016<br><br>Obbligatorio allegare attestato all'atto vendita<br><br>Obbligatorio esibire attestato al notaio<br><br>Attestato necessario per accedere ad incentivi ed agevolazioni fiscali<br><br>Obbligo pubblicare indice prestazione energetica negli annunci commerciali | **L'attestato si predispone e redige** rispettando la disciplina:<br>L.R. 29/05/2007 n° 22 - R.R. 13/11/2012 n° 6<br>**Indice di prestazione energetica globale**<br>Valore attuale 232,84 kWh/m² anno Classe G<br>Valore raggiungibile 101,88 kWh/m² anno Classe D<br>**Benefici ambientali**<br>Emissioni di $CO_2$ attribuibili allo stato attuale: 2,25 t/anno<br>Potenziale di riduzione $CO_2$ con interventi migliorativi: 0,93 t/anno<br>**Indice di prestazione energetica parziale** - involucro edilizio<br>Valore attuale 150,50 kWh/m² anno Classe G<br>Valore raggiungibile 46,61 kWh/m² anno Classe C<br>**Indice di prestazione energetica parziale**<br>impianto per la climatizzazione<br>Valore attuale 1,38 Classe D<br>Valore raggiungibile 1,65 Classe E<br>**Indice di prestazione energetica parziale**<br>acqua calda sanitaria<br>Valore attuale 25,05 kWh/m² anno Classe D<br>Valore raggiungibile 25,05 kWh/m² anno Classe D<br>**Interventi consigliati per il risparmio energetico**<br>*isolamento pareti esterne e pavimento* - Costo € 3.500,00<br>*installazione impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione* - Costo € 3.500,00 |
| Destinazione urbanistica<br><br>Catasto Terreni<br>Comune di Genova<br>Sezione 4 (D) - Foglio 36<br>Particelle 419-1138-1139 | **Piano Urbanistico Comunale 2015** (vigente dal 03/12/2015)<br>**Progetto definitivo nuovo P.U.C.**<br>(Municipio V - Val Polcevera) - (Assetto urbanistico)<br>(Tavola 27) (Scala 1:10.000)<br>***Ambito del territorio urbano***<br>*Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR)*<br>***Interventi sul patrimonio edilizio esistente***<br>*Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.*<br>*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%.*<br>*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.*<br>*Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi* |
| Calcolo valore di mercato<br><br>Detrazioni<br>(leggere la perizia)<br><br>Detrazioni complessive<br><br>Valore di mercato con detrazioni | Superficie commerciale: 76,00 m² (compreso terrazzo = 11,00 m²)<br>Valore di mercato a metro quadrato: € 900,00<br>Valore di mercato complessivo: € 68.400,00 (76,00 x 900,00)<br><br>€ 0,00 oneri per regolarizzazione catastale<br>€ 0,00 oneri per regolarizzazione edilizia<br>€ 17.409,96 oneri per spese condominiali insolute<br>€ 17.409,96<br><br>non sono state conteggiate le spese condominiali non maturate a carico dell'aggiudicatario dell'immobile (preventivo di € 2.866,48)<br><br>€ 51.000,00 valore di mercato complessivo (approssimato)<br>€ 670,00 valore di mercato a metro quadrato (approssimato)<br>Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro. |

| TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA | |
|---|---|
| Espropriazione Immobiliare | N° 695/2014 |
| Promossa da | CONDOMINIO VIA [illegible] GIBONA 2 |
| Debitore esecutato | [illegible] |
| Esperto del Giudice | Geom. LESINA [illegible] |
| Quotazioni immobiliari OMI (ex Agenzia Territorio) | Anno 2015 - semestre 2<br>Provincia: Genova - Comune: Genova<br>Fascia/zona: Periferica / Rivarolo TU.M.<br>(Via Jori - Via Vezzani - Via Canepari)<br>Codice zona: D49 - Microzona: 22<br>Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico<br>Destinazione: Residenziale<br>TU.M. = *Tessuto Urbano di medio valore*<br>Tipologia di riferimento: Abitazioni di tipo economico<br>Stato conservativo: Normale<br>Valore Mercato (€/mq): 1.050 - 1.450 (Min - Max) |

Genova lì, 01/07/2016

L'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARCO LESINA N.° 2151

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
**R.G.E. 695/2014 - G.E. Dott. AMMENDOLIA Rosario**

**LOTTO UNICO**
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
con annesso terrazzo in parte carrabile
(pertinenza esclusiva di ornamento)

VIA SILVIO SIBONA CIVICO 2 INTERNO 1
piano terra - 16159 GENOVA GE

Municipio V - Val Polcevera
ex Circoscrizione 5 - Rivarolo
Unità urbanistica 14 - Certosa

PIGNORATA QUOTA INTERA 100%
PIENA PROPRIETÀ - REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

**ALLEGATI CON DEPOSITO TELEMATICO**

**1_** Fotografie
**2_** Regolarità catastale
- **A_** Visura storica abitazione (Catasto Fabbricati)
- **B_** Planimetria abitazione (Catasto Fabbricati)
- **C_** Estratto sezione D (4), foglio 36, particelle 419-1138-1139 (Catasto Terreni)

**3_** Regolarità edilizia
- **A_** Dichiarazione di abitabilità n° 658 del 27/05/1938
- **B_** Approvazione progetto del 28/05/1937
- **C_** Elaborato grafico (estratti)

**4_** Attestato di Prestazione Energetica n° 26171
- **A_** Copia non autenticata
- **B_** Ricevuta di trasmissione
- **C_** Ricevuta di pagamento

**5_** Regolamento Condominio Via Silvio Sibona 2

**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. AMMENDOLIA Rosario** nella **procedura R.G.E. 695/2014** promossa dal procedente

**CONDOMINIO VIA SILVIO SIBONA 2**
(Avv. ESPOSITO Andrea)

**CONTRO**

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

attesta, nel rispetto della normativa vigente, di avere inviato copia integrale della propria perizia di stima immobiliare per posta ordinaria e/o posta elettronica e/o consegna a proprie mani, a tutte le parti della presente procedura: il procedente, la debitrice esecutata, il creditore intervenuto ed il custode giudiziario.

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.

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 lì, 01/07/2016

l'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
Geom. MARCO LESINA N.° 2151
GENOVA