



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 – 16164 – Genova (GE)

T./F. +39 010 7856501- Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W – P.I. 01586300996



CERT 'ing
GEA-322-GE17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA



SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONI 308/2017 - G.E. DOTT.SSA P. ZAMPIERI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

(CREDITORE PROCEDENTE)

AVV. M. SEMINO



(DEBITORE ESECUTATO)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI LUMARZO

LOTTO UNICO

FABBRICATO SITO IN LOC. CASE SOPRANE CIV. 373

(N.C.E.U. FG. 42 PART. 925)

Dep.ta tel. tc

23.09.2017



CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL’ART. 567 C.P.C. 5	
2	IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
2.1	DATI TECNICI.....	6
2.2	SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE.....	7
2.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	9
2.4	CONFINI.....	10
2.5	REGOLARITÀ CATASTALE.....	10
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	12
3	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	16
3.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.....	16
3.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	18
3.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE.....	18
3.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	18
4	STATO DI POSSESSO.....	19
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	19
5.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE.....	19
5.1.1	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	19
5.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	19
5.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO.....	19
5.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D’USO.....	19
5.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	19
5.2.1	ISCRIZIONI.....	20
5.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI.....	20
5.2.3	ALTRE LIMITAZIONI D’USO.....	20
5.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE., 20	



5.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	20
5.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	21
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
7	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	22
8	INDAGINE URBANISTICA.....	23
	NUCLEI STORICI (A1)	23
	Essendo costituiti dalle parti edificate storiche di maggiori dimensioni e di maggior interesse sono soggetti a obbligo di Piano di Recupero esteso all'intera zona in esame. Tali zone interessano il centro storico di Vallebuona, di Pannesi e di Lumarzo	23
	I Piani di recupero, laddove non ancora operanti, dovranno prevedere gli interventi tesi al recupero e alla valorizzazione del patrimonio esistente e ad una migliore dotazione di servizi e infrastrutturazioni.	23
	Nei casi in cui non siano in vigore S.U.A., purché conformi agli indirizzi e alle disposizioni del presente piano e correttamente inseriti nel contesto paesistico-ambientale, oltre a quanto sopra espresso, sono in generale ammessi interventi come stabiliti dalla L.R. 25/ 93 e s.m. e i. a seguito di rilascio rispettivamente di autorizzazione o concessione edilizia che verrà subordinata al soddisfacimento delle seguenti condizioni da parte dell'intervento previsto:	23
	- conformità con la Normativa Ambientale	23
	-non aumento del Volume;	24
	-assenza di varianti sostanziali esterne;	24
	Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere alla sistemazione sottotraccia o comunque opportunamente inserite nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere.	24
	NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA (vigente in assenza di S.U.A.).....	24
9	VINCOLI.....	25
10	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	26
10.1	FINITURE.....	26
11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE	27
12	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	28
12.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO	28
12.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI).....	30
12.3	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	32
13	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	33
14	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO.....	33



14.1	OPERAZIONI PERITALI	33
14.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI.....	34
	ALLEGATI:.....	35



Io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A dal 2005, professionista certificato CERT^{ing}® in ingegneria forense con il n. GEA-322-GE17, nominato dall'ill.mo sig. Giudice della VII sez. Civile dott.ssa P. Zampieri come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1 PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

A seguito dell'esame della documentazione prodotta, non sono state rilevate particolari omissioni o incongruenze nelle produzioni allegate al fascicolo di causa.

Si deve purtuttavia segnalare che, **nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso immobile colpito è indicato nel fabbricato nel fabbricato civ. 373 di località Case Soprane, censito al NCEU del Comune di Lumarzo al Fg. 42 part. 925. Nel certificato ipotecario redatto dal dott. Not. A. Morello in Genova del 02/05/2017, redatto quale dichiarazione di visura di proprietà dell'Esecutato, viene indicato anche il terreno censito al NCT del Comune di Lumarzo fg. 42 part. 185, che non è e non risulta essere oggetto di pignoramento. Su detto mappale insisterebbe il posto auto "pertinenziale" di cui al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Lumarzo negli anni Ottanta (si veda, nel merito, quanto dedotto ai punti 2.6 e 5.3.1 della presente.**

Nello stesso certificato notarile il fabbricato pignorato è indicato erroneamente con il civ. 363 (invece del civ. 373).



Ciò doverosamente premesso, è possibile identificare il bene immobile pignorato secondo la descrizione che segue.

2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Fabbricato in Frazione Case Soprane, civico 373, attualmente composto da piano terra adibito a cantina e portico; piano primo consistente in un appartamento composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, camera e terrazzo; piano secondo consistente in un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e due camere; oltre a corte esterna della superficie di circa 111,00 mq.

2.1 DATI TECNICI

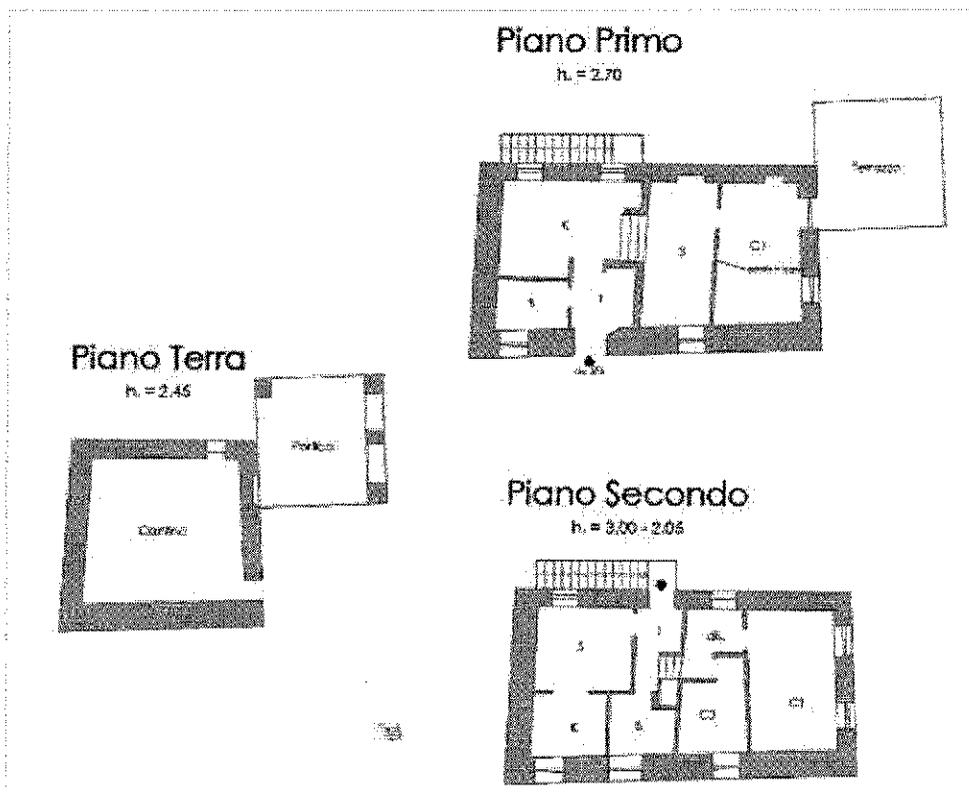


Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento oggetto di stima



Il fabbricato oggetto della presente stima è articolato su tre livelli.

Al piano terreno è ubicato un locale adibito a cantina, oltre a un portico (sottostante il terrazzo del P1).

Al piano primo (altezza locali ml. 2,70), con accesso dal vicolo che si diparte dalla via principale (in quel tratto solo pedonale) si accede a un appartamento che risulta così composto: una zona ingresso disimpegna, da sinistra e in senso orario, un bagno, la cucina, dalla quale si accede a un soggiorno e da quest'ultimo a una camera (i locali sono attualmente divisi da una parete in legno). Dalla camera C1 si accede a un terrazzo esterno.

Da una scala sul lato ovest del fabbricato si accede al secondo piano (sottotetto – altezza al colmo ml. 3,00, altezza all'imposta ml. 2,00) così articolato: una zona di ingresso disimpegna, a destra un soggiorno e la cucina, avanti il bagno, a sinistra un piccolo ripostiglio e un disimpegno che immette nelle camere C2 e C1.

La **superficie netta complessiva** dei locali abitabili del fabbricato risulta pari a mq. 99,70.

La **superficie lorda complessiva** dei locali abitabili del fabbricato risulta pari a mq. 140,00 (70,00 mq. per piano abitabile).

2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

La sotto riportata Tabella riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali di cui è composto l'immobile.

Fraz. Case Soprane 373 Lumarzo	
<i>Vano</i>	<i>Superficie [mq.]</i>
<i>Piano Primo</i>	
Ingresso I	5,90
Cucina K	14,50
Bagno B	4,20
Soggiorno S	11,70



Camera C1	13,90
<i>Piano Secondo</i>	
Ingresso I	4,10
Cucina K	5,50
Bagno B	4,30
Soggiorno S	9,50
Camera C1	14,50
Camera C2	6,60
Ripostiglio	0,50
Disimpegno	4,50
Terrazzo P1	19,00
Cantina PT	37,00
Portico PT	19,00
Corte	111,00
Sup.netta immobile	99,70
Sup.lorda immobile	140,00
Sup. commerciale	170,80

Tabella 1 – Sviluppo superfici dei locali

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FLAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98 e, occorrendo, nella norma UNI 10750.

In particolare, la superficie complessiva commerciale del bene immobile oggetto della presente sarà definita dalla somma:

- ✓ Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

In particolare inoltre:

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, o al 50% se in comunione con altre u.i.



- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- ✓ La superficie dei terrazzi/balconi entro i 25 mq. complessivi verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30. La superficie oltre i 25 mq. verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,15.
- ✓ La superficie dei locali pertinenziali (cantina/portico) non collegati ai locali principali verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,25.
- ✓ La superficie della corte esterna verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,1

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 170,80**, che costituirà base per la presente stima.

2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lumarzo, l'immobile in oggetto raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI LUMARZO			
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	42	925			
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
	A/4	2	8,0	170 m ²	198,32

L'immobile risulta intestato a

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Nat0 a [redacted] il [redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile
(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. 1)



Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

2.4 CONFINI

Il fabbricato confina, tramite la corte pertinenziale (NCT Fg. 42 part. 925)

- a Nord con mapp. 183 NCT
- a Est con mapp. 491 NCT
- a Sud con mapp. 670 e 185 e 1130 NCT
- a Ovest con mapp. 1130 e 683 NCT

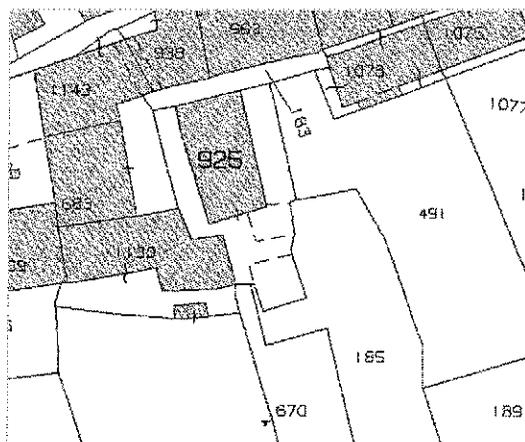


Figura 2 – Stralcio EDM Catastale Fg. 42 NCT Comune di Lumarzo

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 04/07/2017 è stato rilevato che lo stato attuale dell'immobile (ved. restituzione rilievo effettuato - All. 3) **risulta difforme a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate, risalente al 02/08/1993, come da planimetria compilata dal geom. F. Garbarino (ved. All. 2).**



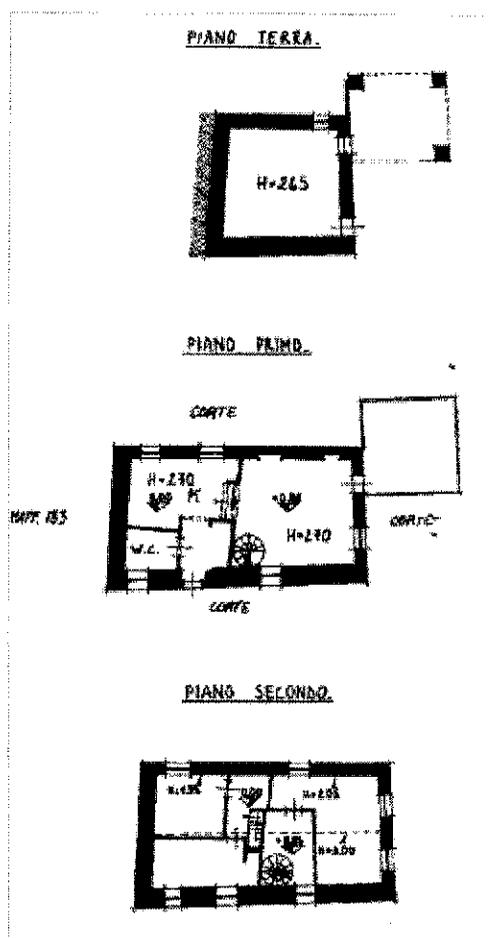


Figura 3 – Stralcio Planimetria Catastale agli atti dell'AdE

Le difformità riscontrate consistono:

- Al piano terreno, nella tamponatura del porticato.
- Al piano primo, nella costruzione di una parete divisoria nella camera lato sud, e nell'eliminazione della scala interna di collegamento con il soprastante piano secondo
- Al piano secondo, nella redistribuzione degli spazi interni e nell'apertura di un varco sulla parete perimetrale est, atto a consentire l'ingresso dalla scala esterna sul prospetto est, anch'essa di nuova e difforme realizzazione.

A parere dello scrivente, tuttavia le modifiche riscontrate, rispetto alle definizioni indicate nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010 prot. 36607 del 9/7/2010, incidono



sulla destinazione dei singoli ambienti, in ragione del fatto che sostanzialmente la consistenza dell'immobile e il suo classamento sono da intendersi potenzialmente variate.

Si sottolinea come, inoltre e a prescindere, (ved. paragrafo successivo), lo stato catastale rappresentato nella planimetria depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate non corrisponda a quello urbanisticamente autorizzato.

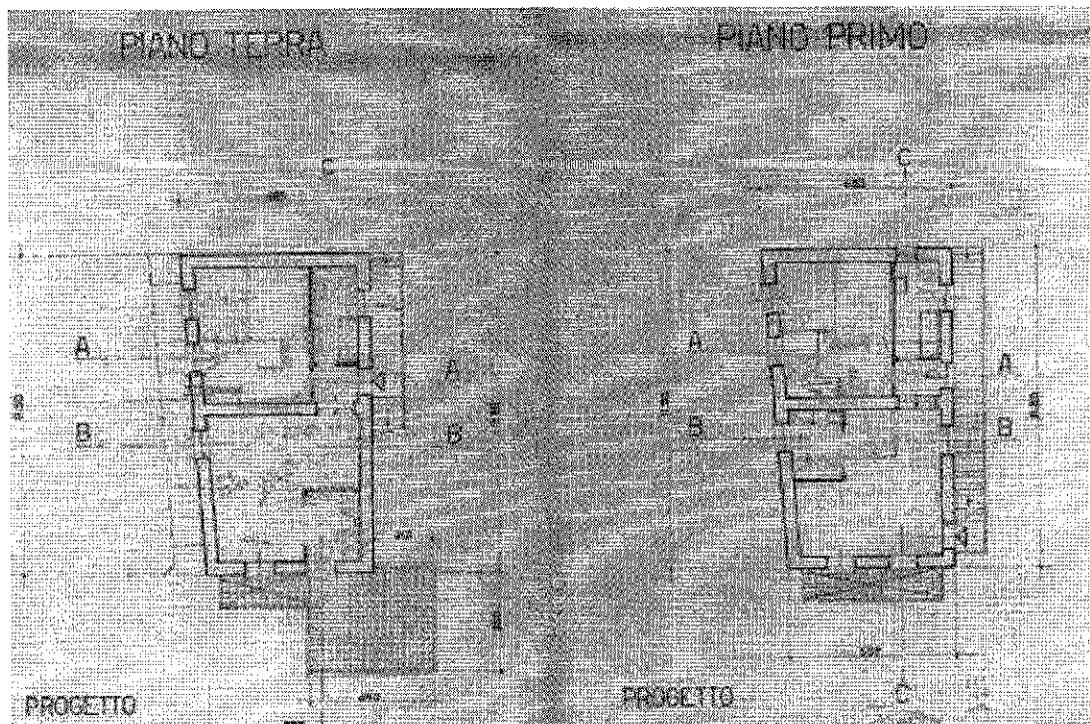
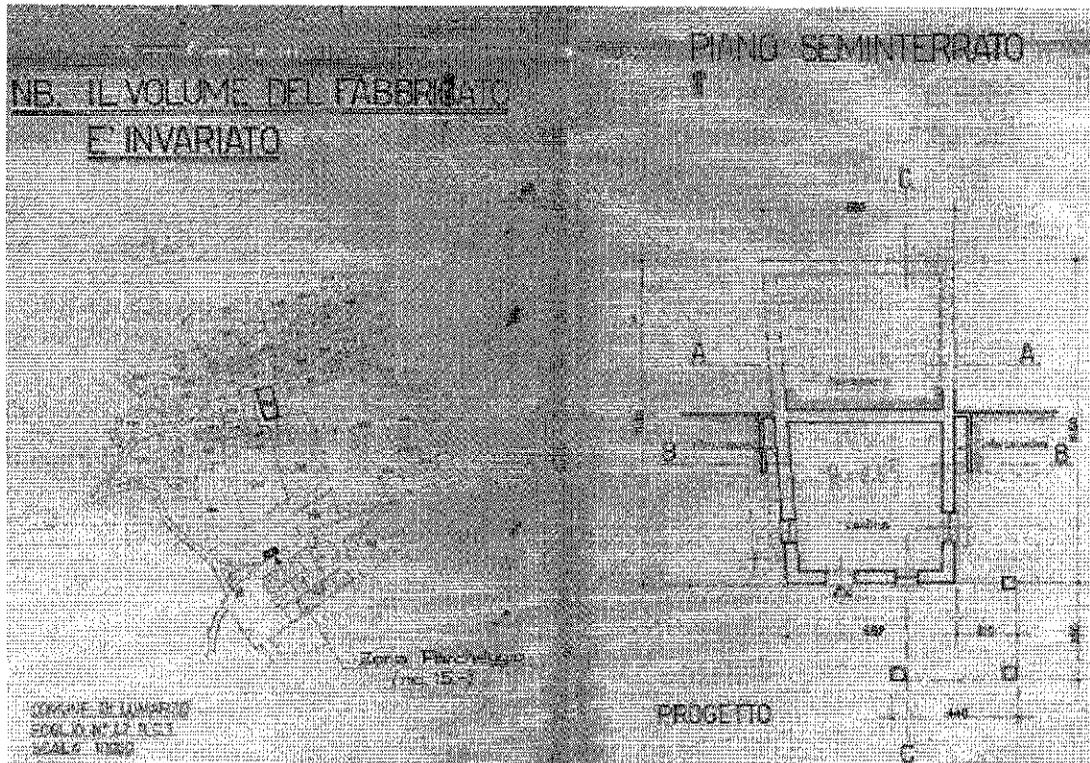
2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

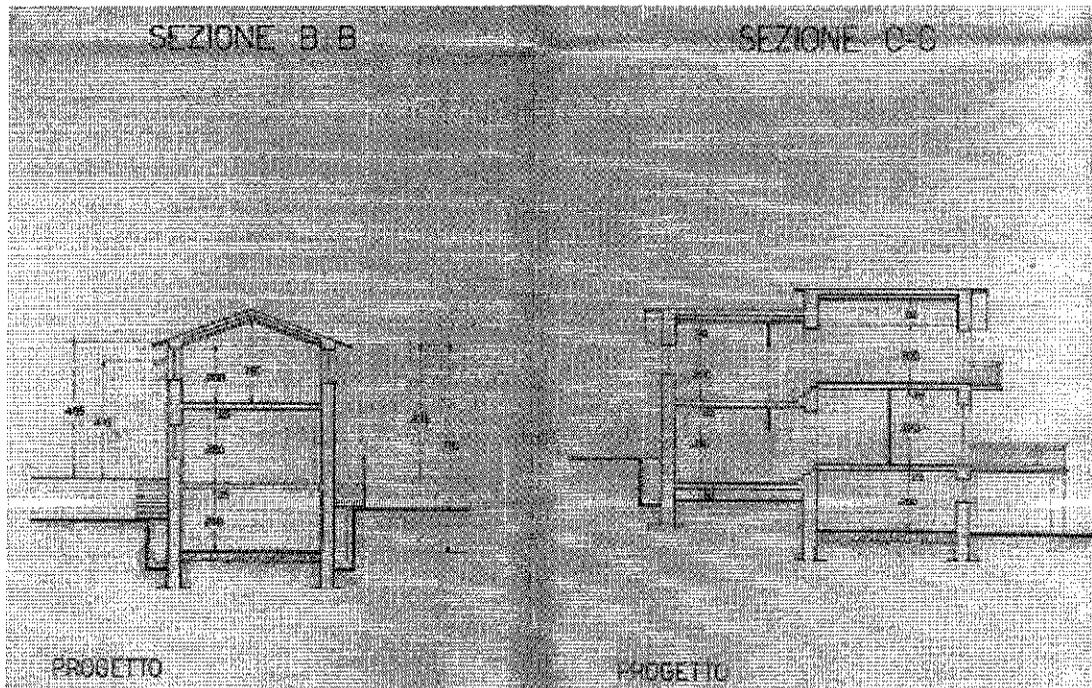
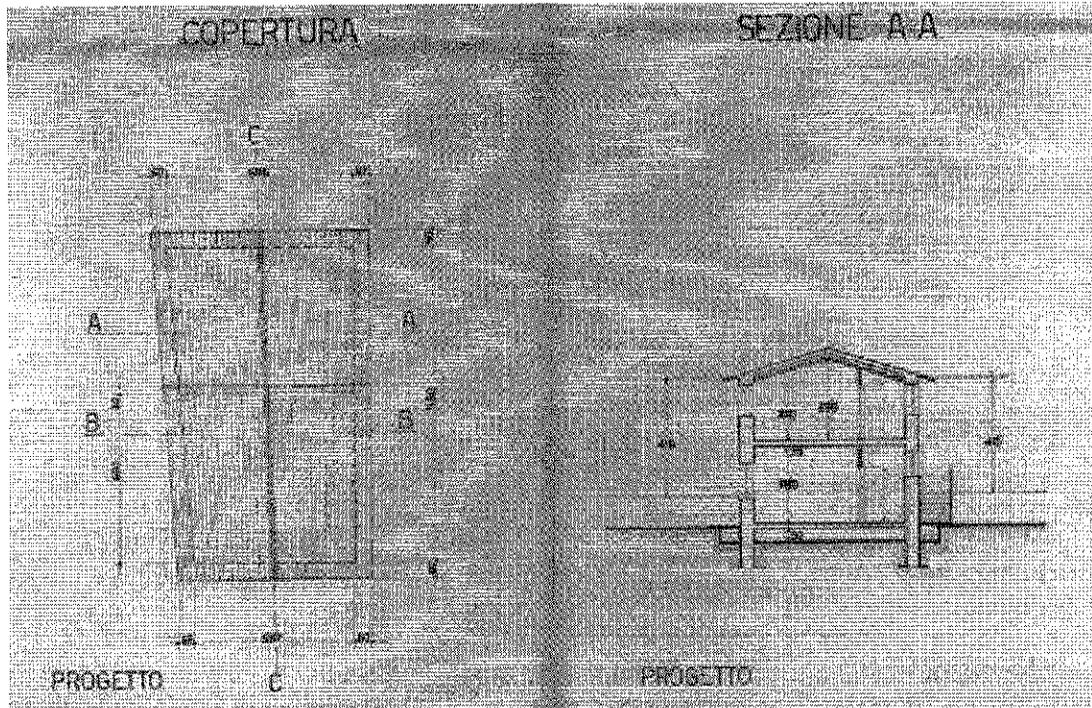
A seguito di istanza accesso agli atti presentata in data 04/07/2017 e dell'accesso effettuato, con estrazione copie (ved. all. 7), in data 18/09/2017, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.

Lo stato autorizzato dell'immobile corrisponde a quello rappresentato nel progetto di variante alla pratica 58/1978, autorizzata con il rilascio di Concessione Edilizia ex L. 10/77 prot. 1880 del 04/11/1980 (fatta eccezione, come da prescrizione nel titolo, dei poggioli sul lato sud)

Gli elaborati autorizzati, redatti dall'ing. Mantero, prevedevano la seguente conformazione dell'immobile.







La comunicazione di inizio dei lavori di cui alla concessione rilasciata è stata inoltrata agli Uffici Comunali in data 22/06/1981 e protocollata al n. 1441 del 11/07/1981 dal costruttore, che ha successivamente comunicato la fine lavori in data 04/01/1982.



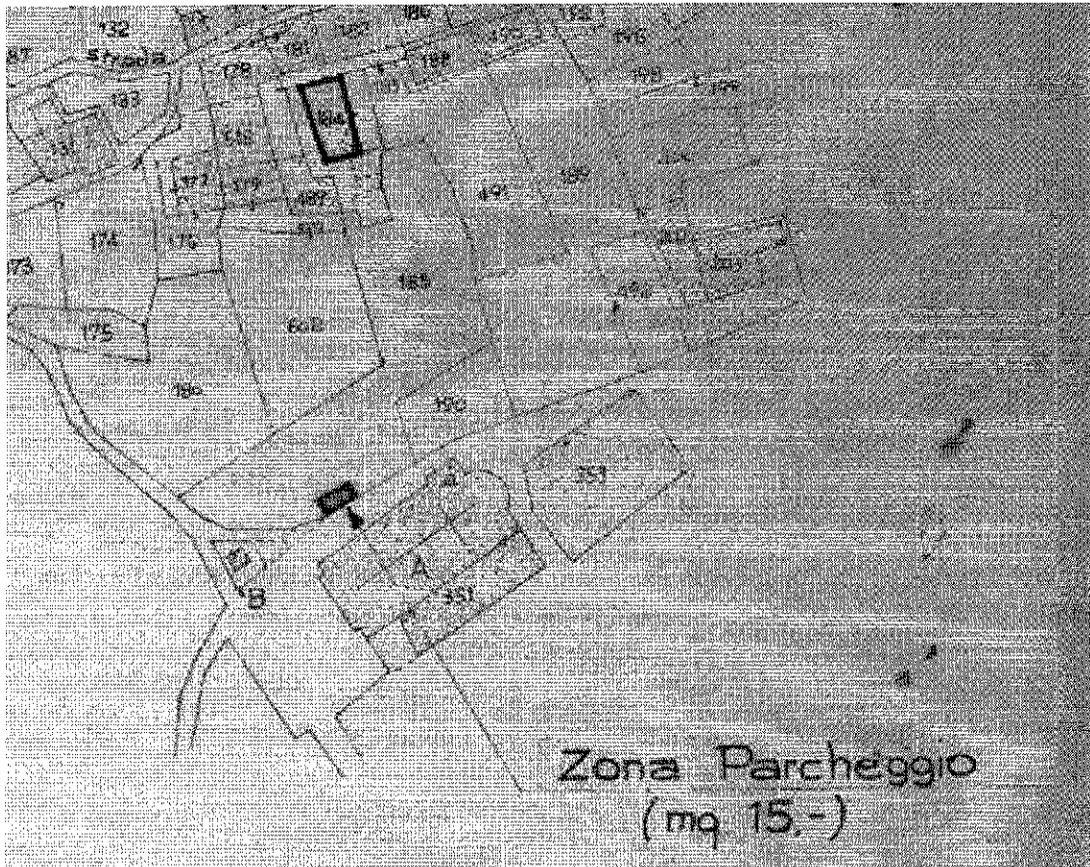
Come risulta anche dal semplice esame visivo degli elaborati di progetto, raffrontati alla disposizione attuale dell'immobile, lo stesso risulta essere **non conforme** rispetto allo stato autorizzato, *almeno* in ragione dei seguenti fatti:

- Al piano terreno (seminterrato) sono state tamponate le pareti dell'originale portico
- Al primo piano (progettuale: terreno) è stata variata la posizione del locale bagno e della cucina, con la demolizione e la costruzione di varie partizioni interne. Altresì è stato variato l'ingresso dell'immobile, trasformando l'originale varco in una finestra (lato est).
- Al primo secondo (progettuale: primo) è stata mutata la posizione del varco di ingresso, con le conseguenti modifiche ai prospetti. Altresì è stata variata significativamente l'articolazione interna dei vani.
- Esternamente, è stata modificato lo sviluppo del rampante scala che, dal piano primo, sul prospetto est, porta al piano secondo.

Ad un primo esame, e fatte salve obiezioni sollevabili dall'UTC in fase di regolarizzazione, lo scrivente ritiene che la suddivisione dell'immobile in due unità sia compatibile con le originali previsioni progettuali, giacché negli elaborati concessionati era comunque indicata la presenza, per ciascun piano, di un ingresso indipendente, così come di bagno e cucina indipendenti, caratteristiche che, di fatto, lasciavano presupporre un "frazionamento" dell'immobile, ancorché mai sancito dal punto di vista catastale.



Si fa inoltre presente che il titolo edilizio rilasciato faceva riferimento a un progetto nel quale (frontespizio) era indicata una zona parcheggio riservata all'immobile di mq. 15, insistente sul mappale 185.



Si ritiene che tale zona parcheggio fosse stata indicata e riservata per l'immobile in ragione delle necessità di rispetto delle relative prescrizioni di cui alla L. 10/1977 e L. 765/67.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Lumarzo, nella frazione Case Soprane, da una diramazione in direzione sud del tratto pedonale della via pubblica, tramite un vicolo, si giunge al fabbricato civico



373, oggetto della presente stima. Trattasi di un fabbricato articolato su complessivi due livelli oltre il terreno (seminterrato), circondato da una corte esterna pertinenziale.

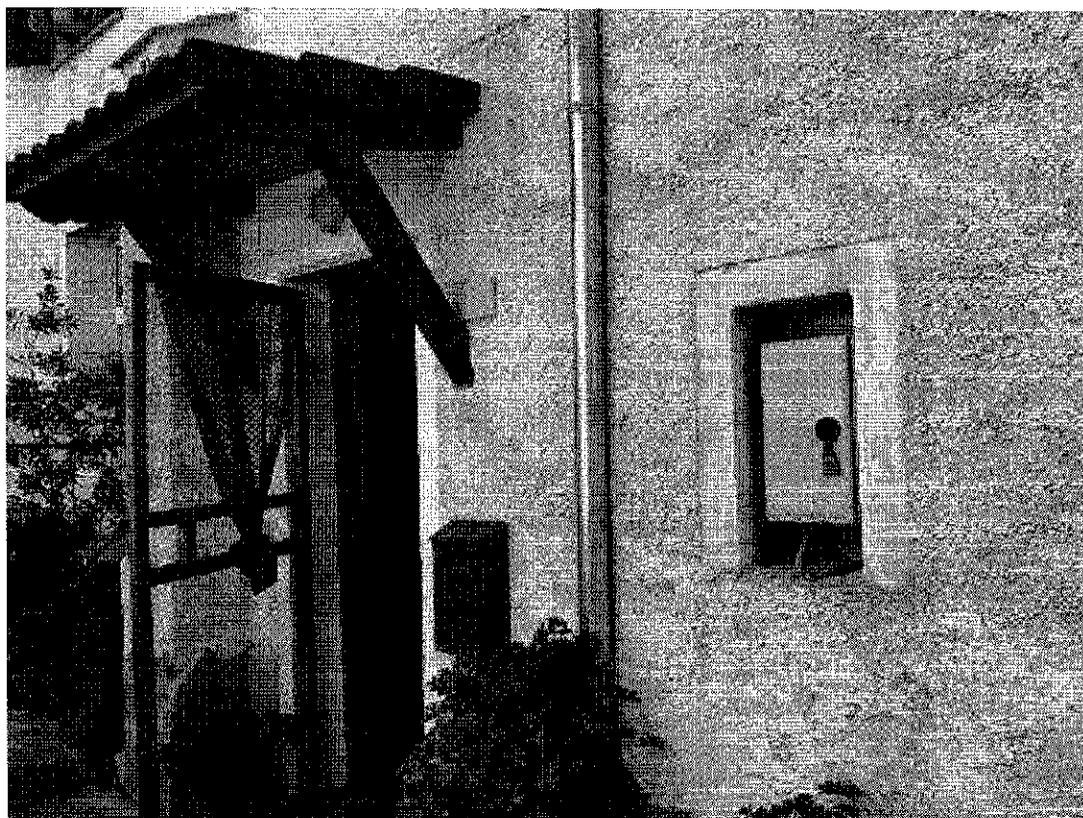


Foto 1



Figura 4 – Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato

Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.



L'appartamento in oggetto, ubicato al terzo piano, ha affacci sul prospetto sud e sul prospetto nord del fabbricato. Il fabbricato non è accessibile carrabilmente.

La zona in cui è inserito il fabbricato è indicata come centrale rispetto al Comune di Lumarzo, con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza.

L'immobile è situato in prossimità dei servizi pubblici di trasporto presenti con linee che transitano nella vicina via pubblica principale.

3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Centrale, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche presenti nelle strade pubbliche principali.

Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, commerciale.

3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

- ✦ Servizi pubblici di trasporto a 1,5 km
- ✦ Autostrada A12 casello Genova Est circa 25,0 km
- ✦ Autostrada A12 casello Genova Recco circa 20,0 km



4 STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato coincide con la piena proprietà dell'immobile, facente capo all'Esecutato, che vi risiede unitamente alla propria famiglia anagrafica (ved.All. 5).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nessuna

5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuna

5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Come risulta dai documenti depositati agli atti, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.



5.2.1 ISCRIZIONI

Nessuna.

5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

- a. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Chiavari il 27/04/2017 al RP 2820 RG 3685 in favore di _____ co e contro _____ in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Genova del 14/03/2017 rep. 2377.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente

5.2.3 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Come riferito, in precedenza (punto 2.6 della presente) l'immobile risulta marcatamente irregolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Tenuto conto delle variazioni apportate senza titolo abilitativo, lo scrivente ritiene che, previa presa di accordi con l'Ente Territoriale competente, l'acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione edilizia del bene immobile secondo le modalità previste dall'art. 49 della vigente L.R. 16/2008, o diversamente, tramite la rimessa in pristino stato rispetto allo stato autorizzato.

Inoltre, a parere dello scrivente, **previa ulteriori approfondimenti che potranno essere concordati con l'UTC solo in fase di effettiva regolarizzazione completa dell'immobile,**



occorrerà verificare l'effettiva ancora attuale necessità di reperire altro posto auto per il rispetto del titolo edilizio rilasciato o, diversamente, di concordare altra soluzione con lo stesso UTC.

I costi previsti gli adempimenti di regolarizzazione possono essere stimati in complessivi Euro 4.000,00 (onorari professionali) oltre IVA e contributi di legge, oltre ad almeno Euro 1.033,00 stimati quale sanzione minima prevista dal comma 3 dell'art. 48 L.R. 16/2008 anzi citato, salve ulteriori oneri precisabili solo in fase di redazione della domanda di sanatoria (accertamento di conformità) e salve ulteriori spese correlate all'eventuale necessità di reperire altro posto auto pertinenziale ai fini della completa regolarizzazione dell'immobile.

Sempre previa accordi con l'UTC potrà essere quindi verificata la necessità – o meno, anche rispetto agli standard urbanistici da rispettarsi – di provvedere al frazionamento catastale dell'immobile in due unità immobiliari, o nel mantenimento del cespite nella sua attuale consistenza (catastale).

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Unitamente alla regolarizzazione edilizia dell'immobile, occorrerà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA. I costi stimati ammontano a Euro 800,00 (onorari professionali) oltre IVA e contributi di legge, oltre a Euro 50,00 (diritti catastali). Qualora si dovesse procedere al frazionamento delle unità immobiliari, i costi presunti sono stimabili in Euro 1.500,00 per onorari professionali, oltre diritti catastali.



6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietaria dell'immobile è il signor

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Natr		Proprietà per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

Come risulta dal certificato notarile in atti, è possibile risalire alle seguenti provenienze nell'ultimo ventennio.

All'attuale proprietario il bene è pervenuto in forza di donazione dai sig.r

con atto a rogito not. A.D. Verganelli di Moconesi del 20/05/2005 e trascritto a Chiavari il 09/06/2005 al RP 3956.

Al sig.) (precedente proprietario in comunione dei beni con la sig.ra

il bene era pervenuto con atto a rogito not. R. Farolfi di Chiavari del 30/06/1989 e trascritto a Chiavari il 03/08/1989 al RP 4382 da potere dei sig.ri



8 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Lumarzo in zona A1 (nuclei storici).

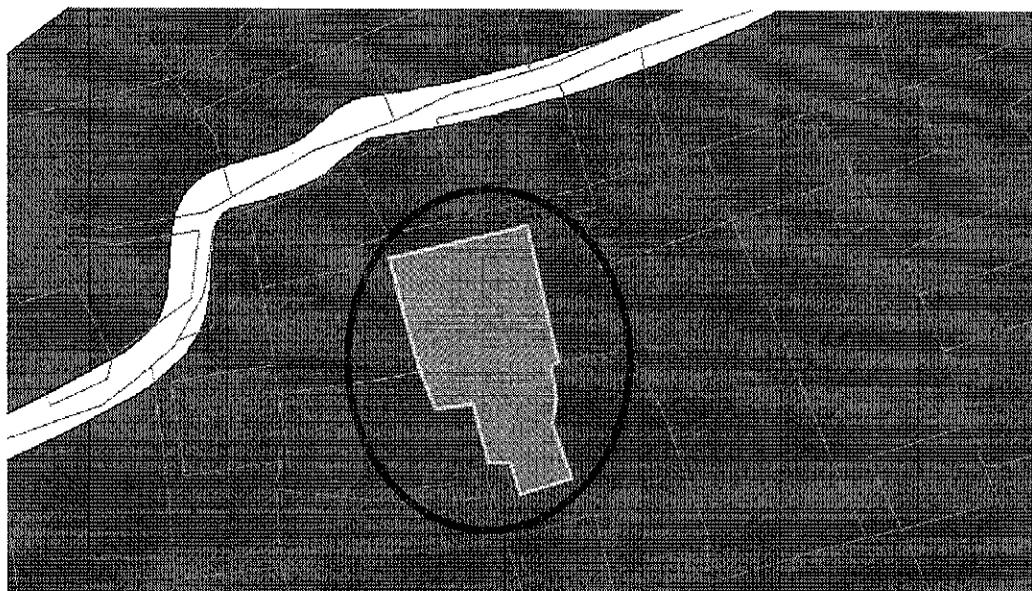


Figura 5 – ZONA A1

Le seguenti informazioni completano l'inquadramento urbanistico facente capo all'area su cui è insediato il fabbricato più ampio ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima.

NUCLEI STORICI (A1)

Essendo costituiti dalle parti edificate storiche di maggiori dimensioni e di maggior interesse sono soggetti a obbligo di Piano di Recupero esteso all'intera zona in esame. Tali zone interessano il centro storico di Vallebuona, di Pannesi e di Lumarzo

I Piani di recupero, laddove non ancora operanti, dovranno prevedere gli interventi tesi al recupero e alla valorizzazione del patrimonio esistente e ad una migliore dotazione di servizi e infrastrutturazioni.

Nei casi in cui non siano in vigore S.U.A., purché conformi agli indirizzi e alle disposizioni del presente piano e correttamente inseriti nel contesto paesistico-ambientale, oltre a quanto sopra espresso, sono in generale ammessi interventi come stabiliti dalla L.R. 25/ 93 e s.m. e i. a seguito di rilascio rispettivamente di autorizzazione o concessione edilizia che verrà subordinata al soddisfacimento delle seguenti condizioni da parte dell'intervento previsto:

- conformità con la Normativa Ambientale



-non aumento del Volume;

-assenza di varianti sostanziali esterne;

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere alla sistemazione sottotraccia o comunque opportunamente inserite nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere.

NORMATIVA AMBIENTALE DI ZONA (vigente in assenza di S.U.A.)

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 20)

tessuto insediativo *T2 = Tessuto storico di nucleo:*

T3 = Insediamento di mezzacosta:

LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 21, 22)

Tipi Edilizi E1: ricoveri agricoli

E2: edificio rurale isolato

E3: corte

E4: edifici a gradoni

E5: schiera o schiera rifusa in linea

E6: edifici in linea

E7: palazzo

LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:

TUTTE LE VOCI DI CUI ALL'ART. 23



9 VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.



Figura 6 – Esito interrogazione database Liguriavincoli



10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

10.1 FINITURE

Gli appartamenti di cui è composto il fabbricato si trova in buono stato di conservazione e in buono stato di manutenzione interna, con finiture buone come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti:** in piastrelle di ceramica
- b. **Pareti:** tinta lavabile; le cucine hanno parte delle pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; i bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica
- c. **Soffitti:** tinteggiati con tinta lavabile
- d. **Bagni:** dotati di comuni sanitari
- e. **Serramenti:**
 - i. Porte interne in legno
 - ii. Le finestre sono in alluminio e con doppio vetro in tutti gli ambienti.
- f. **Impianti:**
 - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia.
 - ii. Gli appartamenti sono dotato di impianto di riscaldamento e di erogazione di ACS con caldaia a gas installata al piano primo, che serve entrambi gli appartamenti. La generazione di calore è integrata da stufe a pellet.
 - iii. L'immobile è dotato di impianto idrico.



11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica necessario per il trasferimento dell'immobile è stato redatto dallo scrivente conformemente ai vigenti Regolamenti Regionali ed è riportato in allegato alla presente relazione (All. 8) unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali (SIRA).

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EP_{gl} pari a 137,2600 kWh/m² anno

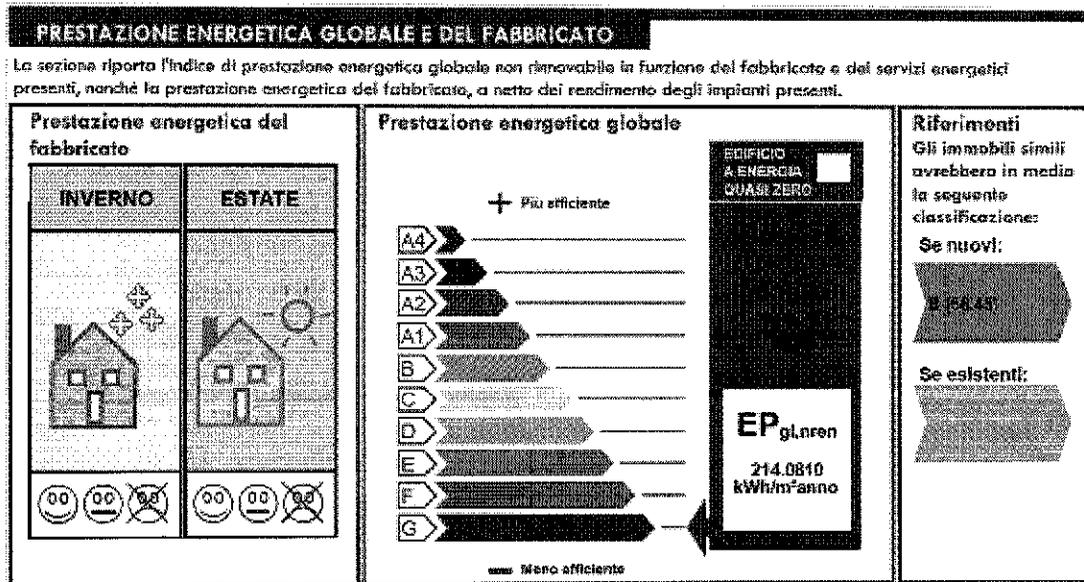


Figura 7



12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare due distinte metodologie estimative, al fine di meglio affinare il valore del bene: verrà quindi operata una prima valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo, e successivamente applicando il criterio di stima analitico della capitalizzazione dei redditi.

In tale ottica, viene formalizzato l'impiego del metodo combinato della c.d. **doppia stima** consistente nel mediare aritmeticamente i valori calcolati con il metodo sintetico e con quello analitico, al fine di ottenere la determinazione del più probabile valore di mercato.

12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale** come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a **mq. 170,80**.

Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali.



L'immobile risulta inserito nel database OMI in un'area i cui valori medi per l'adibizione a residenza sono riferibili alla zona centrale cod. B1 microzona 1.

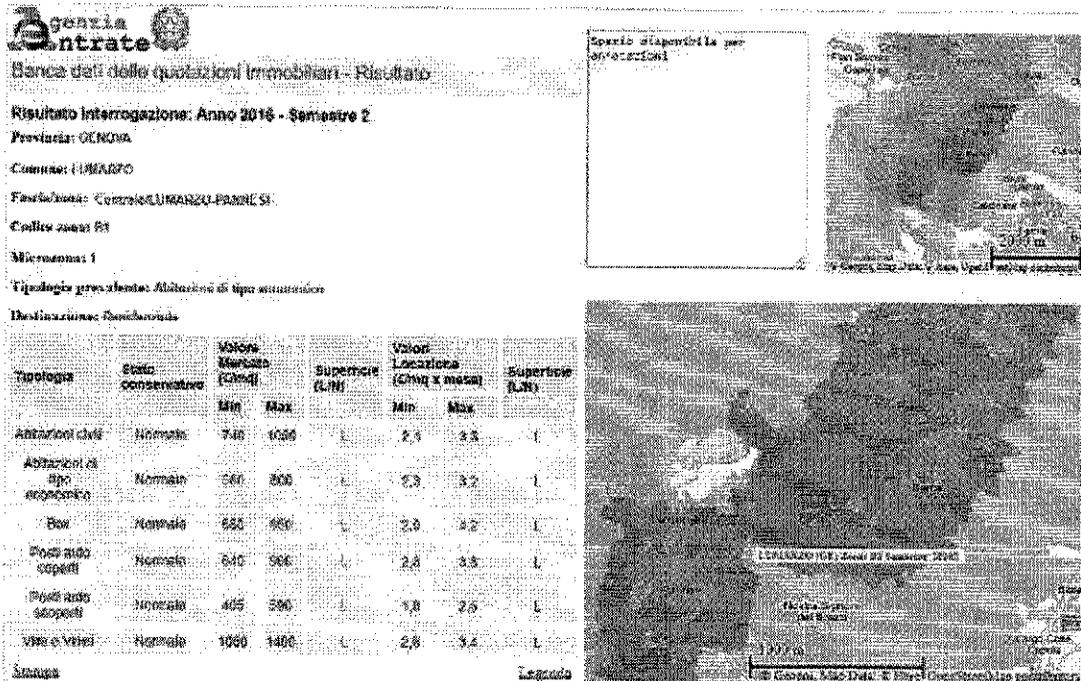


Figura 8

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/4, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Abitazioni di tipo economico".¹

Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, alla luce delle rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 580,00/mq ed Euro 800,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 650,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, nelle condizioni attuali, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo.

¹ Cfr. "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."



Detta valutazione viene abbattuta del 7,5% in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 601,25/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 601,25/mq x 170,80 mq = Euro 102.693,50

12.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito prevede l'individuazione di due parametri fondamentali: il reddito netto R_N e il saggio di capitalizzazione r_c .

Determinati detti parametri, la valutazione V dell'immobile è data dal rapporto

$$V = R_N / r_c$$

Il valore di locazione dell'immobile preso a riferimento, ai fini della presente stima è in relazione a quello corrispondente a una valutazione congruente con le osservazioni OMI già prese a riferimento. Viene pertanto assunto un canone di locazione pari a Euro 2,60/mq, corrispondenti a Euro 450,00 mensili.

Il canone di locazione, in ambito estimativo, è da considerarsi un **reddito lordo**.

Il reddito lordo R_L annuo dell'immobile è pertanto pari a

$$\text{Euro } 450,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 5.400,00/\text{anno}.$$

Il reddito netto R_N annuo si ottiene con la formula

$$R_N = (1 - \%O) \times R_L$$

Dove O è la percentuale degli oneri intesi come incidenza percentuale sul canone di locazione, delle imposte e delle spese e perdite eventuali. Queste ultime si riferiscono alle



spese di gestione, alla *manutenzione* e alla *conservazione del materiale fondiario* nonché agli *sfitti* e alle *rate di sfitto dovute e non pagate*.

Circa le *spese di gestione* si ritiene congrua un'incidenza complessiva del 2,0%.

Per quanto riguarda le *spese di manutenzione*, esse sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare (ma anche il fabbricato, nel senso del mantenimento delle parti comuni) nello stato in cui si trovano quelle similari. Trattasi dunque di spese di manutenzione ordinaria, per le quali, per l'immobile in esame, si ritiene congrua un'incidenza del 2,5%.

Per le *spese di conservazione* si devono intendere quelle relative alla quota di assicurazione e di perpetuità (reintegro) del capitale fondiario. Per l'immobile in esame si ritiene congrua un'incidenza pari al 2,0%.

Per quanto concerne le *perdite per sfitti e inesigibilità*, determinate tenendo presente l'ordinario periodo di tempo intercorrente tra locazioni successive e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di eventuali opere di manutenzione straordinaria, si ritiene congrua un'incidenza del 2,5%.

Pertanto, **prima delle imposte**, le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del 9,0%.

Per ciò che concerne le **imposte**, tenuto conto delle aliquote IMU/TASI, delle imposte con periodicità annuale (imposta sui redditi) e con periodicità non annuale (imposta di registro), si ritiene attendibile un'incidenza complessiva pari al 12,5%.

Pertanto la **percentuale degli oneri O** è pari a $8,0\% + 12,5\% = 21,5\%$.

Il reddito netto R_N annuo è quindi dato dal risultato della seguente espressione:

$$R_N = (1 - 21,5\%) \times \text{Euro } 5.400,00 = \text{Euro } 4.239,00$$



Il saggio medio di capitalizzazione per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame e ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al **4,00 %**.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a Euro 4.239,00/0,04 = Euro 105.975,00

Anche in questo caso si terrà conto di un abbattimento del 7,5% legato alle contingenze della presente procedura come in precedenza descritte; il valore di riferimento sarà quindi di Euro 98.026,88.

12.3 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione del prezzo degli immobili in condizioni normali, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

$$(\text{Euro } 102.693,50 + \text{Euro } 98.026,88) / 2 = \text{Euro } 100.360,19$$

arrotondati a Euro 100.000,00 (Euro Centomila/00)

LOTTO UNICO

Fabbricato in Frazione Case Soprane, civico 373, attualmente composto da piano terra adibito a cantina e portico; piano primo consistente in un appartamento composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, camera e terrazzo; piano secondo consistente in un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e due camere; oltre a corte esterna della superficie di circa 111,00 mq.

Valore a base d'asta: Euro 100.000,00

(Euro Centomila/00)



13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche del fabbricato in oggetto, anche attese le problematiche edilizio-urbanistiche rilevate lo scrivente ritiene che lo stesso **non sia attualmente comodamente divisibile in lotti**, giacché le attività correlate alla divisione marginalizzerebbero eccessivamente gli eventuali possibili benefici ritraibili dalla stessa, rendendo non apprezzabile, dal punto di vista estimativo, l'operazione.

14 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

14.1 OPERAZIONI PERTALI

- 12/06/2017 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. G.E..
- 22/06/2017 – Partecipazione all'udienza di giuramento.
- 23/06/2017 – Inoltro lettere raccomandate e lettere semplici A/R agli esecutati
- 04/07/2017 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo strumentale dell'immobile
- 04/07/2017 – Presentazione Istanza accesso atti Comune di Lumarzo
- 10/09/2017 – Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo consistenze
- 11/09/2017 – Redazione APE
- 18/09/2017 - Accesso Atti Ufficio Visura progetti Comune di Lumarzo
- Richiesta certificato di residenza dell'esecutato
- Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.



- Trasmissione copia relazione di stima al creditore precedente e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione in Cancelleria.

14.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per visura storica immobile.
- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per reperimento planimetria catastale immobile.
- Ricerche e accesso presso Ufficio Visura Progetti Comune di Lumarzo
- Richiesta certificato anagrafico occupanti
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC-PRG) dell'immobile.
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia del Territorio (OMI) e borsini immobiliari



ALLEGATI:

- A. Documentazione fotografica
- All. 1. Visura catastale storica appartamento
- All. 2. Planimetria catastale appartamento ed estratto di mappa Catasto Terreni
- All. 3. Planimetria appartamento come da restituzione grafica del rilievo effettuato.
- All. 4. Verbale sopralluogo
- All. 5. Certificato di residenza esecutati
- All. 6. Comunicazione inoltrate agli esecutati
- All. 7. Istanza visura Ufficio Visura Progetti Comune di Lumarzo – Documenti estratti
- All. 8. APE 34642/2017 e ricevuta di trasmissione a IRE Liguria
- All. 9. Scheda Riepilogativa.
- All. 10. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.

Genova, data del deposito telematico

Dott. Ing. Roberto Gennaro





ROBERTO GENNARO
Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 – 16164 – Genova (GE)
C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA



SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESECUZIONI 308/2017 - G.E. DOTT.SSA P. ZAMPIERI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

(EDITORE PROCEDENTE)
AVV. M. SEMINO



(DEBITORE ESECUTATO)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI LUMARZO

LOTTO UNICO

FABBRICATO SITO IN LOC. CASE SOPRANE CIV. 373

(N.C.E.U. FG. 42 PART. 925)

ALL. A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

T./F. +39 0107856501

Mob. +39 3470533749



Foto 1

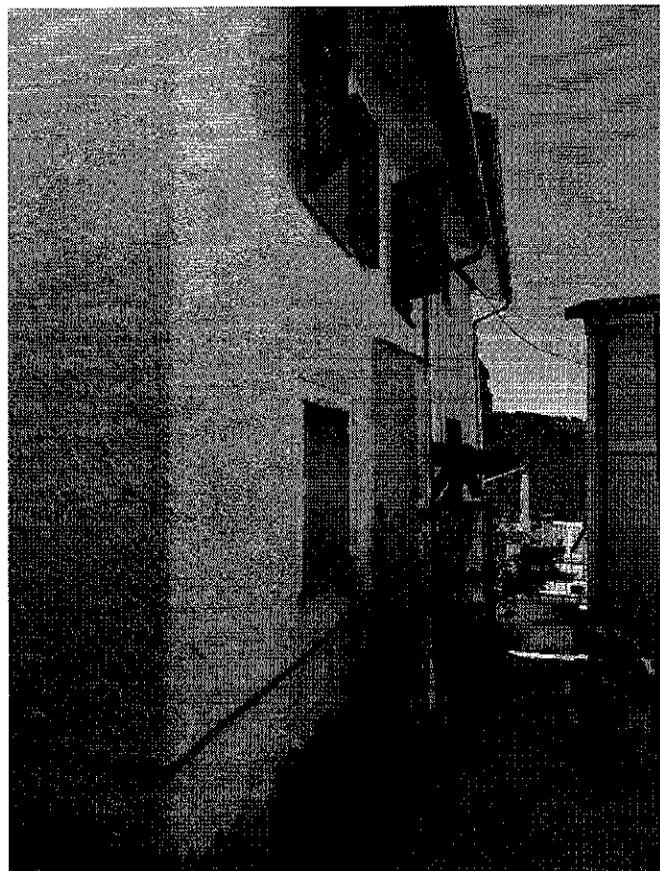


Foto 2

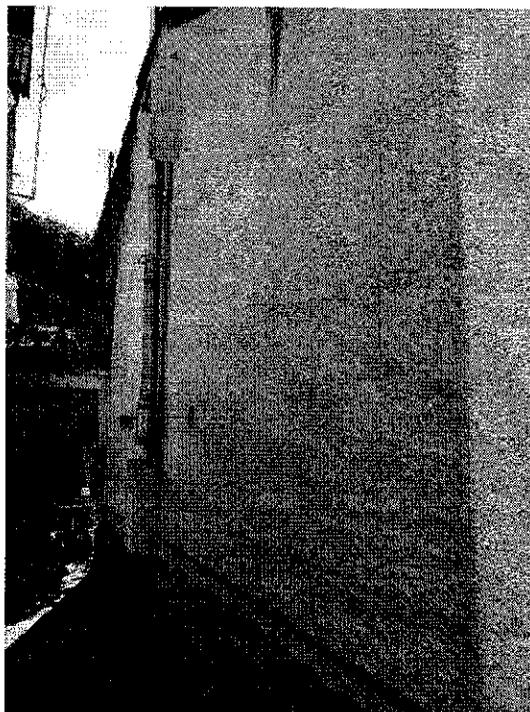


Foto 3



Foto 4 – Ingresso P1

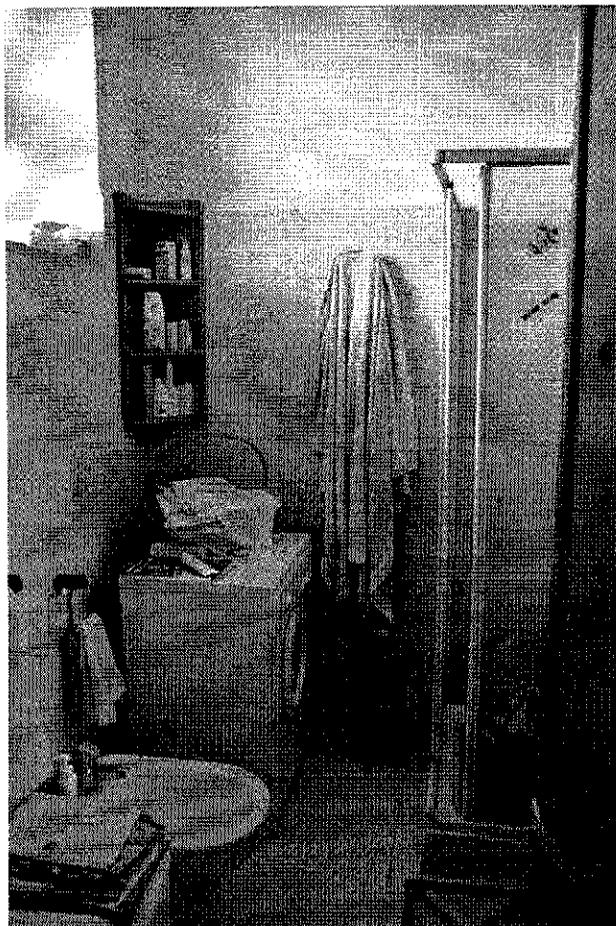


Foto 5 – Bagno P1



Foto 6 – Cucina P1



Foto 7 – Cucina e Soggiorno P1



Foto 8 – Soggiorno P1

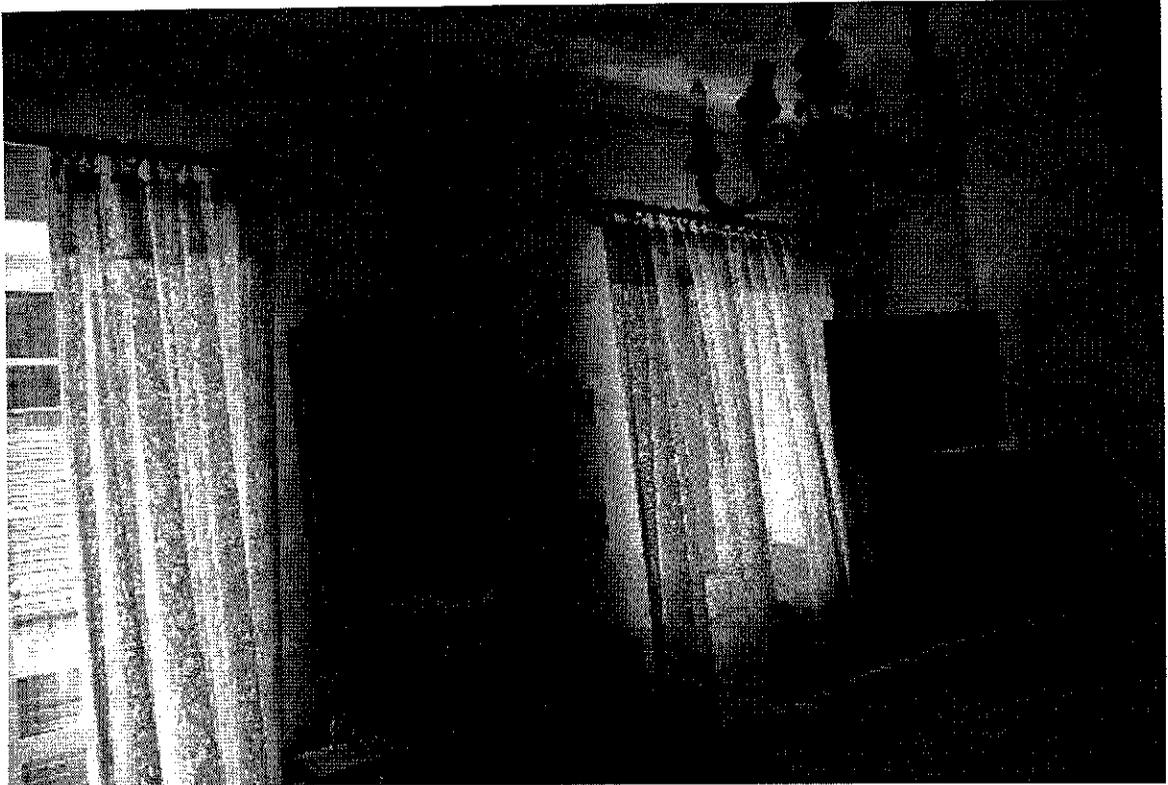


Foto 9 – Camera C1 P1

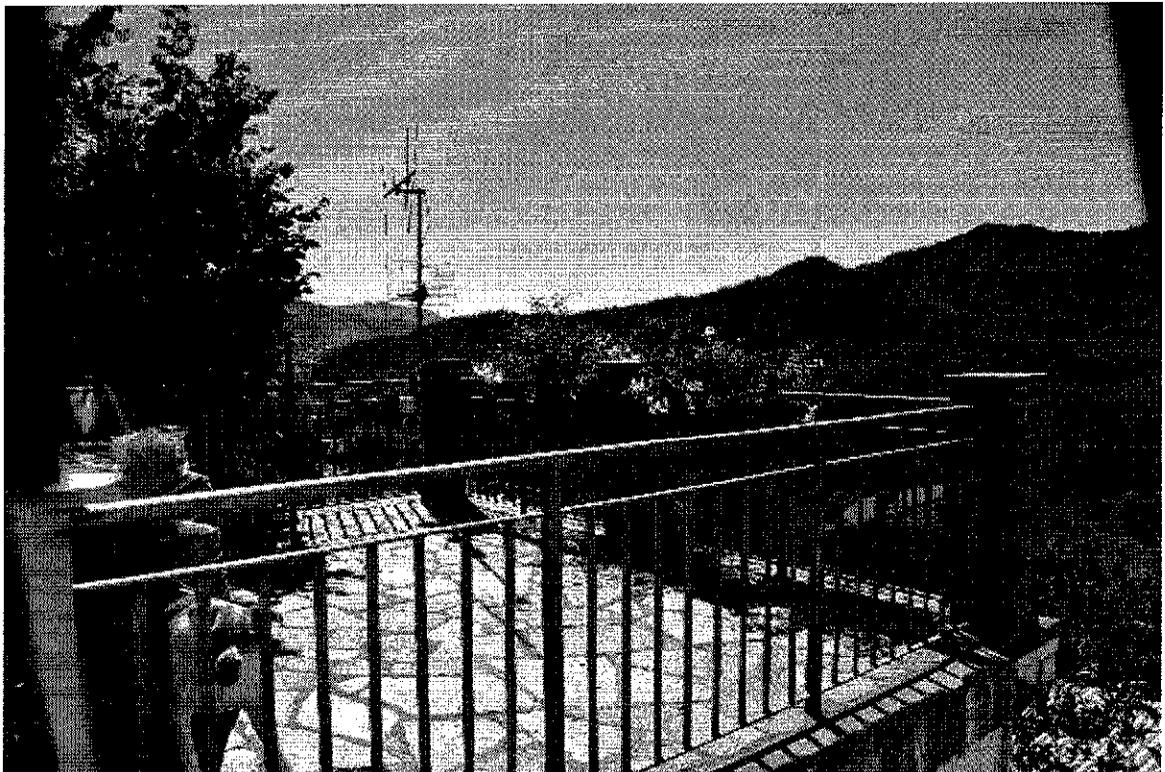


Foto 10 – Terrazzo P1



Foto 11 – Camera C2 P2

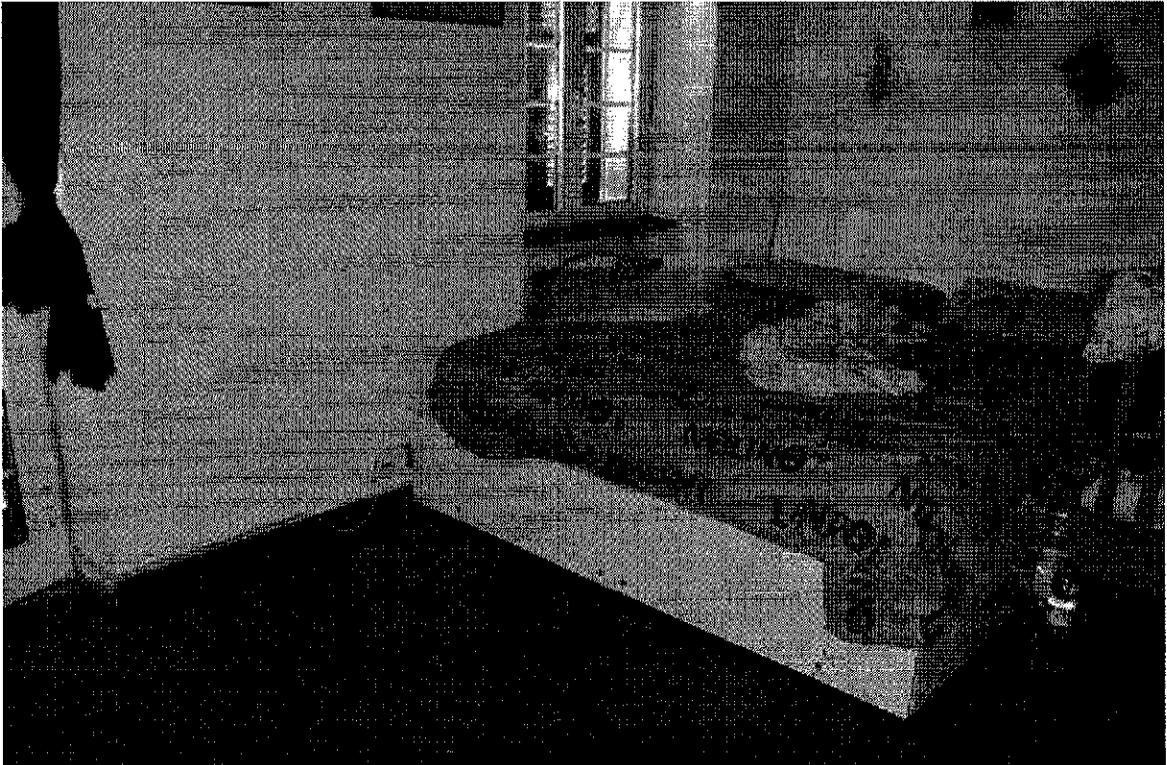


Foto 12 – Camera C1 P2

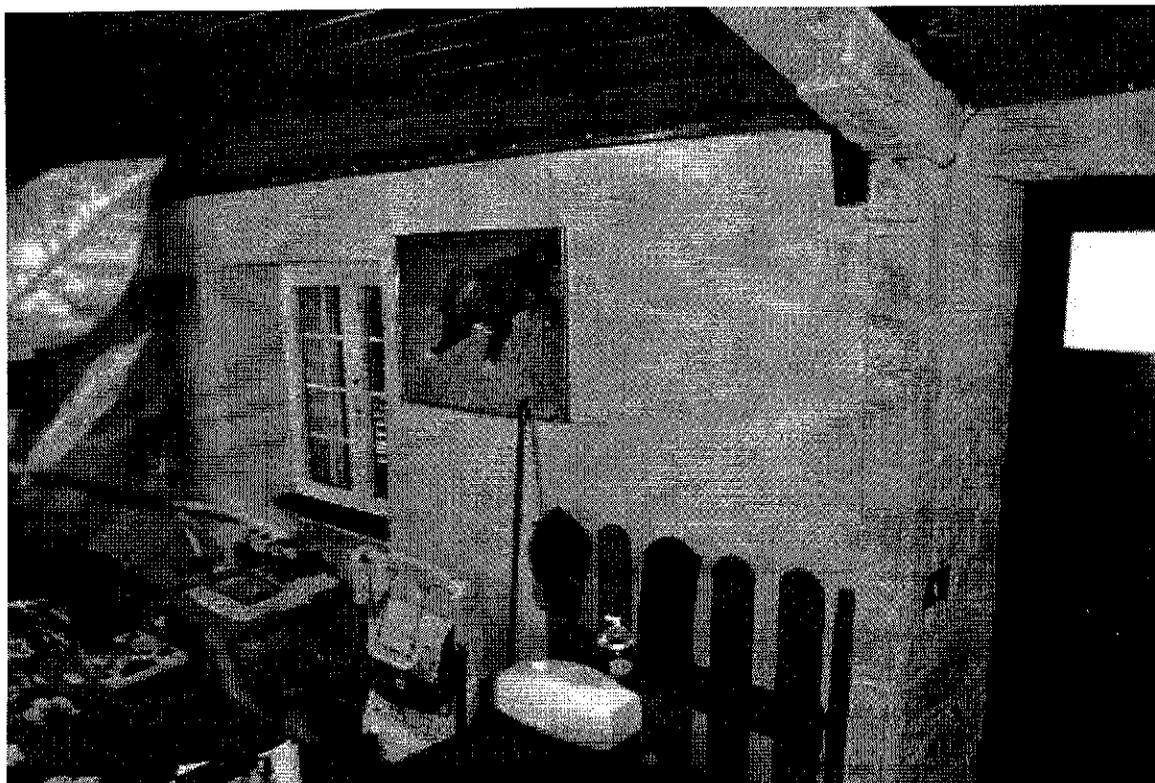


Foto 13 – Ingresso e soggiorno P2

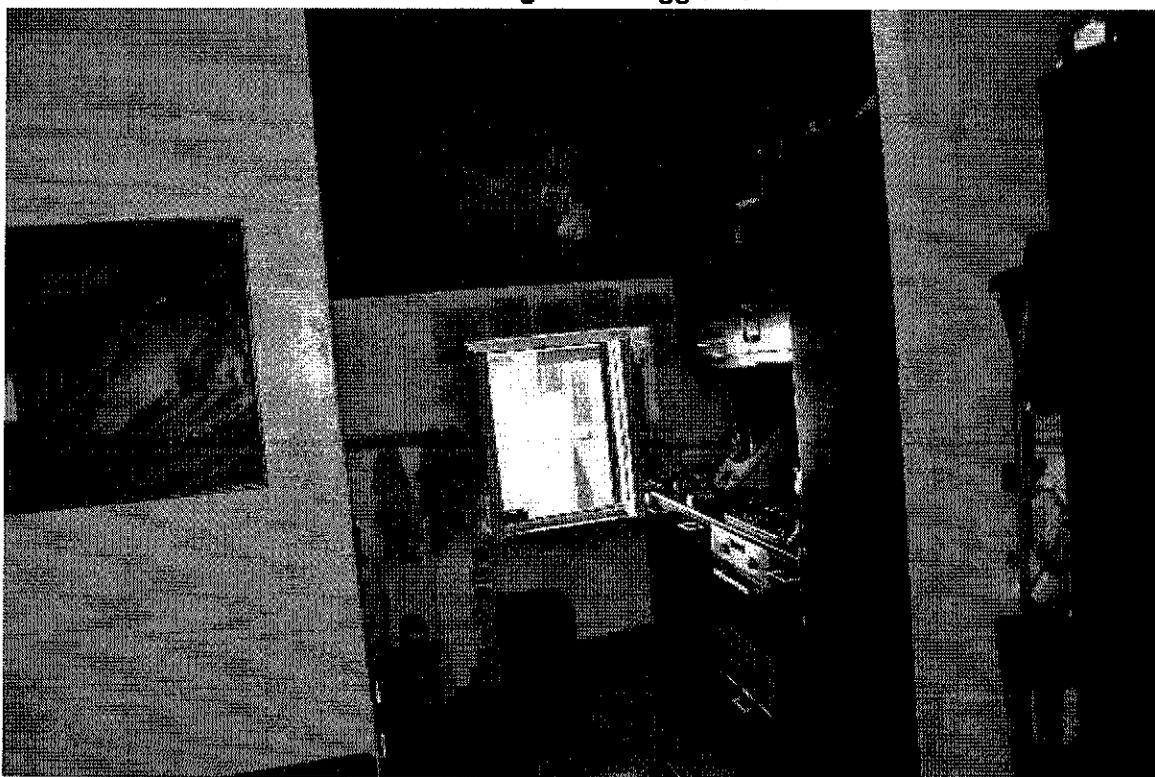


Foto 14 – Cucina P2

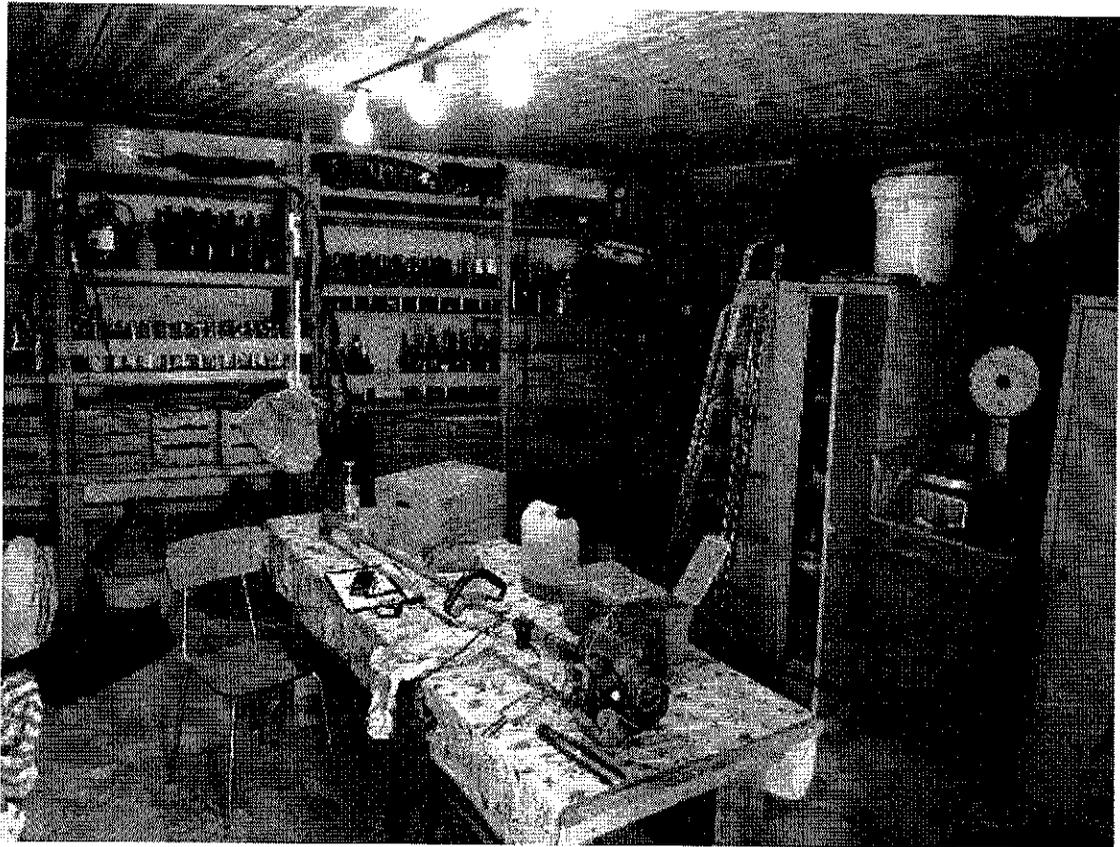


Foto 15 – Cantina PT

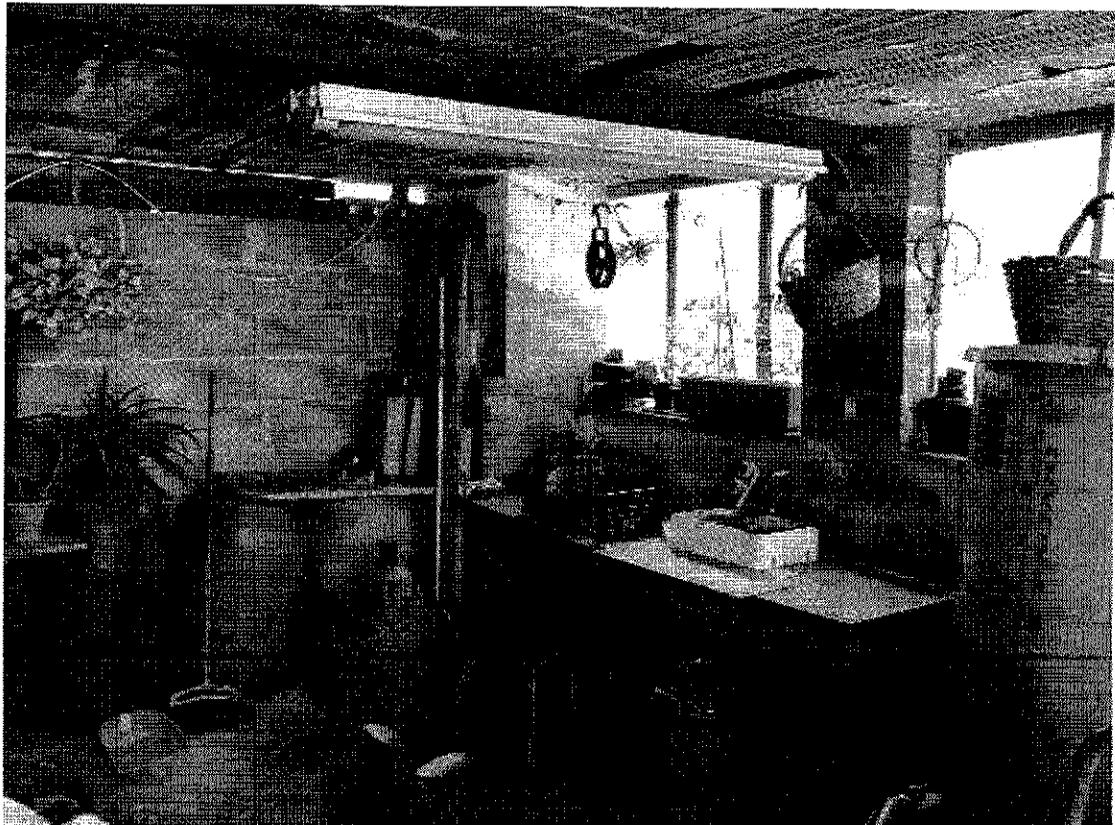


Foto 16 – Portico PT

Tribunale di Genova

Esecuzione Immobiliare n.°	R.G.E. 308/2017
G.E.	Ill.ma dott.ssa P. Zampieri
Promossa da M. Semino)
Debitori Esecutati
Esperto	Dott. Ing. Roberto Gennaro

LOTTO UNICO – In Comune di Lumarzo (GE)

FABBRICATO SITO IN LOC. CASE SOPRANE CIV. 373 (N.C.E.U. FG. 42 MAPP. 925)

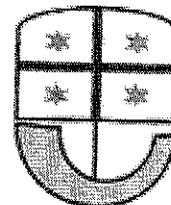
Proprietari	Sig.																														
Descrizione Lotto	<p><u>Fabbricato in Frazione Case Soprane, civico 373, attualmente composto da piano terra adibito a cantina e portico; piano primo consistente in un appartamento composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, camera e terrazzo; piano secondo consistente in un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e due camere; oltre a corte esterna della superficie di circa 111,00 mq.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Confini:</u></p> <p>Il fabbricato confina, tramite la corte pertinenziale (NCT Fg. 42 part. 925)</p> <ul style="list-style-type: none"> → a Nord con mapp. 183 NCT → a Est con mapp. 491 NCT → a Sud con mapp. 670 e 185 e 1130 NCT → a Ovest con mapp. 1130 e 683 NCT <p style="text-align: center;"><u>Dati catastali:</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">CATASTO FABBRICATI</th> <th colspan="2">COMUNE DI LUMARZO</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <th>SEZ. URB.</th> <th>FOGLIO</th> <th>PART.</th> <th>SUB.</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">42</td> <td style="text-align: center;">925</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>Z.C.</th> <th>CAT.</th> <th>CLASSE</th> <th>VANI</th> <th>SUP. CAT.</th> <th>RENDITA €</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A/4</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">8,0</td> <td style="text-align: center;">170 m²</td> <td style="text-align: center;">198,32</td> </tr> </tbody> </table>	CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI LUMARZO				SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.				42	925	4			Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €		A/4	2	8,0	170 m ²	198,32
CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI LUMARZO																													
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.																												
	42	925	4																												
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €																										
	A/4	2	8,0	170 m ²	198,32																										
Stato di possesso	<u>Nel possesso dell'Esecutato</u>																														
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna																														
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	a. Pignoramento immobiliare trascritto a Chiavari il 27/04/2017 al RP 2820 RG 3685 in favore di za di verbale di pignoramento del Tribunale di Genova del 14/03/2017 rep. 2377.																														
Osservazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica	<u>Irregolare sotto il profilo edilizio e catastale. Ved. relazione.</u>																														
Valore stimato	<p><u>LOTTO UNICO – In Comune di Lumarzo (GE)</u></p> <p><u>Fabbricato sito in loc. Case Soprane civ. 373 (N.C.E.U. Fg. 42 mapp. 925)</u></p> <p><u>Euro 100.000,00 (Euro Centomila/00)</u></p>																														

Genova, data del deposito telematico

L'Esperto (Dott. Ing. Roberto Gennaro)




Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore: 667
Cognome: Gennaro
Nome: Roberto
Anno: 2017
Numero Certificato: 34642
Data Protocollo: 11/09/2017 10:20
Numero Protocollo: PG/2017/0295752

Impronta file .pdf:

2a3bf4d03d64a62e10386b524ff14dfbf1f63afac9e35896331cf497ff975014

Impronta file .xml:

6ffae5c9459141579d1f720454314188c57731424250731178caa2a254e7ee9f



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL 18/09/2022

APE
2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1)
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

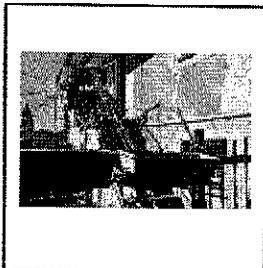
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: LIGURIA

Comune: LUMARZO

Indirizzo: Loc. Case Soprane, 373

Piano: 1-2

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 44°26'41" Long: 9°8'13"

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1920

Superficie utile riscaldata (m²): 98.75

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 435.16

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale		LUMARZO (GE) - E737				Sezione		Foglio		42	Particella		925
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

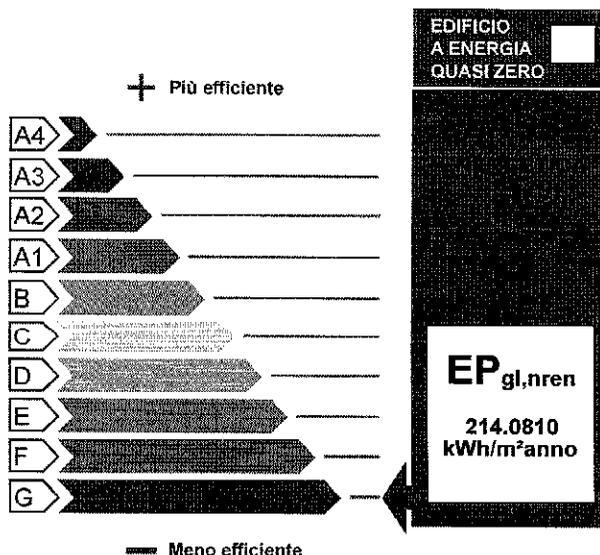
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (56,45)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL 10/09/2027

APE 2015

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	778.11 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 214.08 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1977.69 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 3.70 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 40.68 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

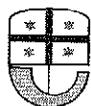
RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Isolamento a cappotto	Si	48.0	F (144.91)	D 85.01 kWh/m ² anno
R _{EN1}	Isolamento copertura	No	20.0	G (187.65)	
R _{EN3}	Sostituzione generatore	Si	3.0	F (140.78)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL 10/03/2027

APE
2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricit�
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	435.16	m ³
S - Superficie disperdente	360.56	m ²
Rapporto S/V	0.83	
EP _{H,nd}	97.838	kWh/m ² anno
A _{cal} /A _{sup,utile}	0.07	-
Y _{IE}	0.2758	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	1993	ND	Metano	24.00	0.56	η_H	1.33	173.04
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	1993	ND	Metano	24.00	0.34	η_W	2.38	41.04
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINCHÉ 10/09/2017

APE
2015

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Roberto Gennaro	
Indirizzo	Via Paolo Anfossi 21/1	
E-mail	ing.roberto.gennaro@gmail.com	
Telefono	3470533749	
Titolo	Ingegnere Civile	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova n. 8746A	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto Roberto Gennaro, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non esserene coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma c), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	667	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

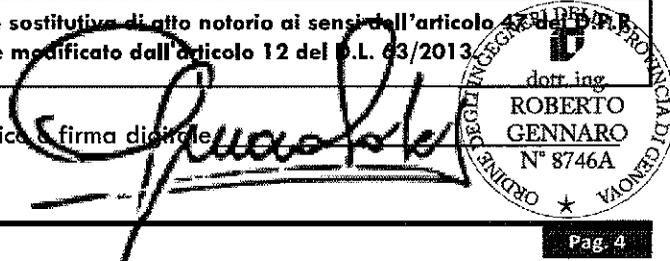
SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 10/09/2017

Firma e timbro del tecnico firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL 30/06/2017



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

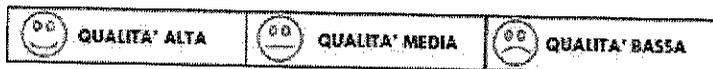
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

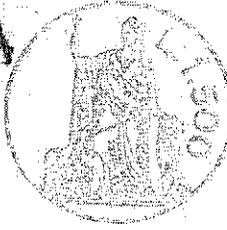
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



~~P.N. 58~~
~~78~~

Egr. Sig.

Sindaco

Aut. 1454
10/10/78

COMUNE DI LUMARZO

Il sottoscritto Ing. Alessandro Mantero per conto dei proprietari Signori

, vista la Spa del 13/10/77 n° 1110 ad oggetto "Pratica edilizia n° 16/77" mi prego sottoporre alla Sua approvazione la variante al progetto a suo tempo presentatovi.

In tale variante sono previsti soltanto lavori interni all'edificio mantenendo inalterato l'aspetto ed il volume esterno dell'immobile.

Chiedo pertanto il rilascio della relativa concessione edilizia.

Con osservanza.

Recco, 20 ottobre 1978 **MANTERO Ing. ALESSANDRO**

Via G. G. Rebola n° 4 - II - RECCO

MNT LSN 20102 D969A

Allegato: n° 3 copie del progetto.

Alessandro Mantero

*Copia inviata al Comune del Lago di...
10/10/78*

10/10/78
10/10/78

IMPRESA EDILE

Agnello Gaetano

Via Aurelia, 18 - Tel. 0185 / 771039

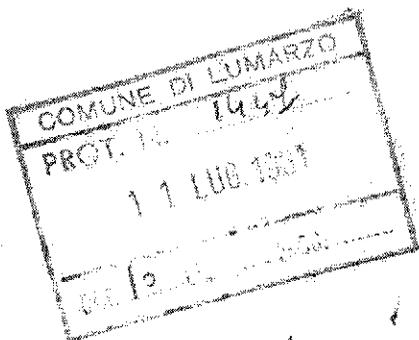
CAMOGLI

Camogli, li 22 giugno 1981

Ill.mo Signor
S I N D A C O

di

L U M A R Z O



Concessione edilizia n° 58/78 del 4/11/80

Con la presente mi prego informare di avere dato inizio ai lavori di ristrutturazione del fabbricato rurale oggetto della concessione edilizia n° 58/78 del 4/11/80.

La denuncia di inizio di nuova opera in cemento armato è stata depositata al Genio Civile di Genova il 27/2/81 al n° 4909.

Con osservanza.

A large, handwritten signature in cursive script, enclosed in a hand-drawn oval. The signature appears to read "Gaetano Agnello".

1978

COMUNE DI

PROVINCIA DI

CONCESSIONE EDILIZIA

(legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____

intesa ad ottenere la concessione edilizia per (1) _____

~~ristrutturazione fabbricato rurale~~

in questo Comune, al mapp. n. 134

, foglio n. 42

in Via Case Soprane

Esaminati i disegni del progetto, allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia; in data 4 II 78

Sentita la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Viste le norme di attuazione emanate dalla Regione;

Visto l'art. 9, comma _____ della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le ricevute comprovanti in pagamento del contributo per oneri
 urbanizzazione N. 255 di L. 587.974 e N. 589 di L. 587.974
 Vista la ricevuta comprovante il pagamento di 1/2 del contributo
 per costi di costruzione N. 590 di L. 850.000

Rilascia la

CONCESSIONE EDILIZIA

al Sig. _____

Cod. Fisc. _____

codice fiscale _____

per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito del visto di questo Ufficio Tecnico, progetto di cui si rende un esemplare.

La presente concessione è rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi.

Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione da rilasciarsi dal Sindaco.

I lavori dovranno avere inizio entro UN ANNO dalla data di comunicazione della presente concessione e dovranno essere ultimati entro TRE ANNI (articolo 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10) dalla data suindicata.

(1) Costruire oppure compiere notevoli rifacimenti.

Per quanto non è esplicitamente citato nella presente concessione, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il concessionario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

La presente viene rilasciata a condizione che non vengano costruiti i due poggioli sul prospetto sud

La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Comunale per i controlli del caso.

LI, 4 II 80

IL SINDACO

AVVERTENZE - Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il concessionario deve richiedere all'Ufficio Comunale preventivo nulla osta.

A cura del concessionario o da parte del costruttore delegato, non appena ultimata la struttura e la copertura dell'edificio, deve essere richiesta la visita da parte del competente Ufficio Comunale.

Ove si tratti di case per uso di abitazione di nuova costruzione o ridotte tali, i concessionari sono in obbligo di domandare al Sindaco, a lavori ultimati, il permesso di abitabilità.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente concessione è stata affissa, in estratto, all'Albo Pretorio di questo Comune per giorni quindici e precisamente dal giorno 4.11.80 al giorno 19.11.80

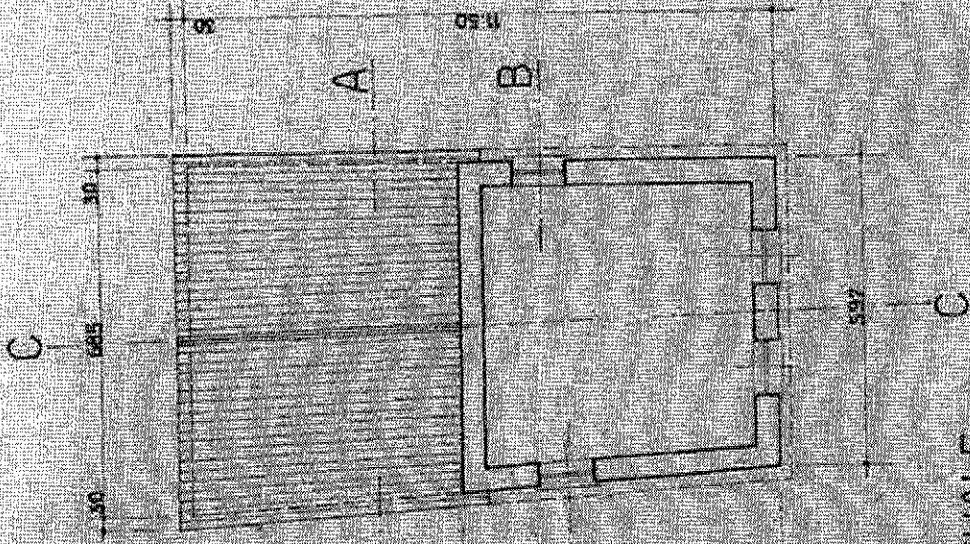
Dall'Ufficio Comunale, il 20.11.80

IL SEGRETARIO COMUNALE

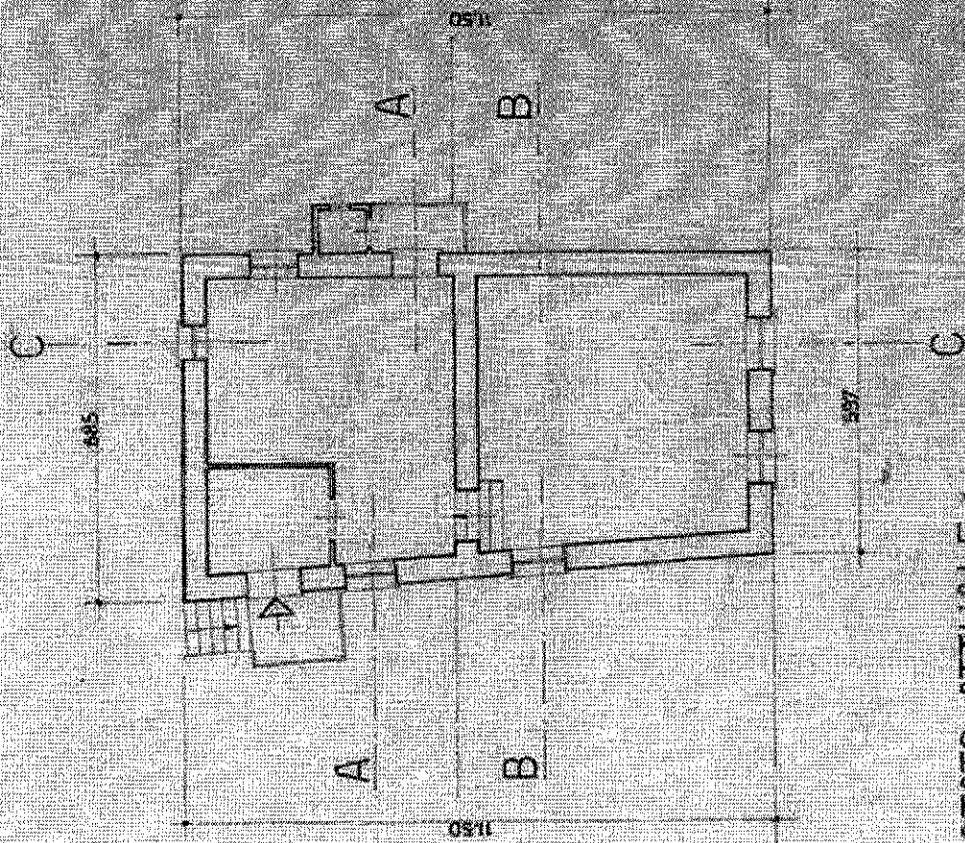
RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale attesto di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. _____
_____ consegnandola a _____
nella sua abituale dimora in _____

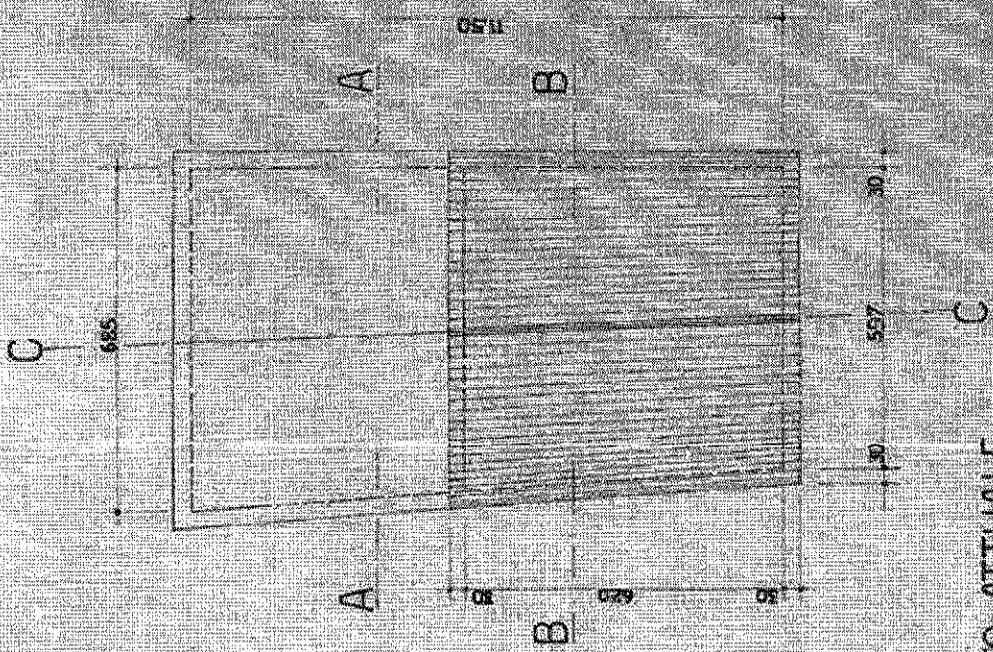
IL MESSO COMUNALE



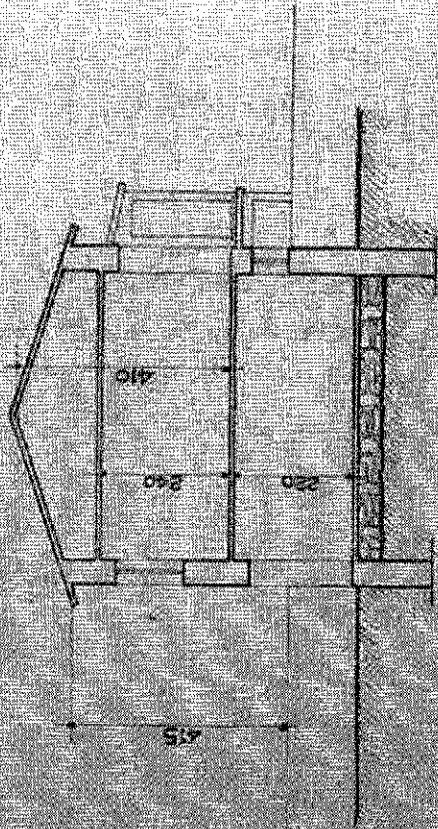
STATO ATTUALE



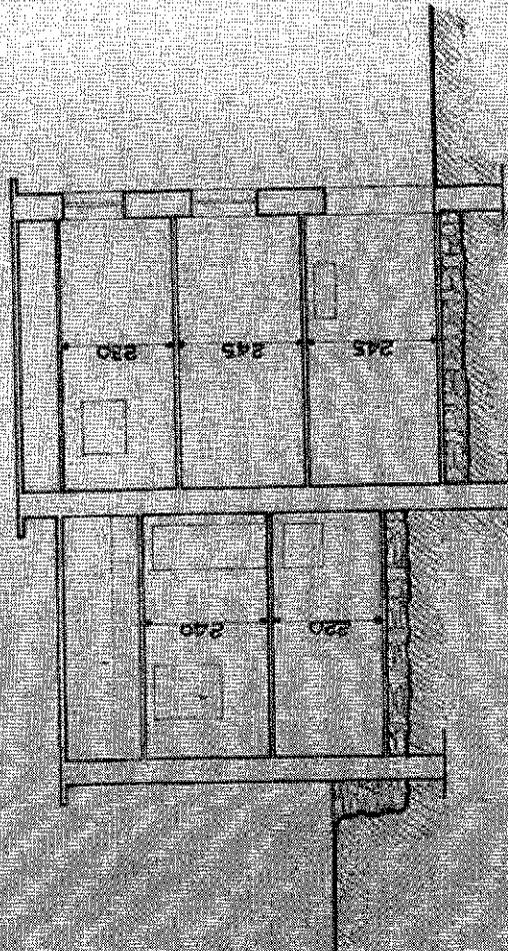
STATO ATTUALE



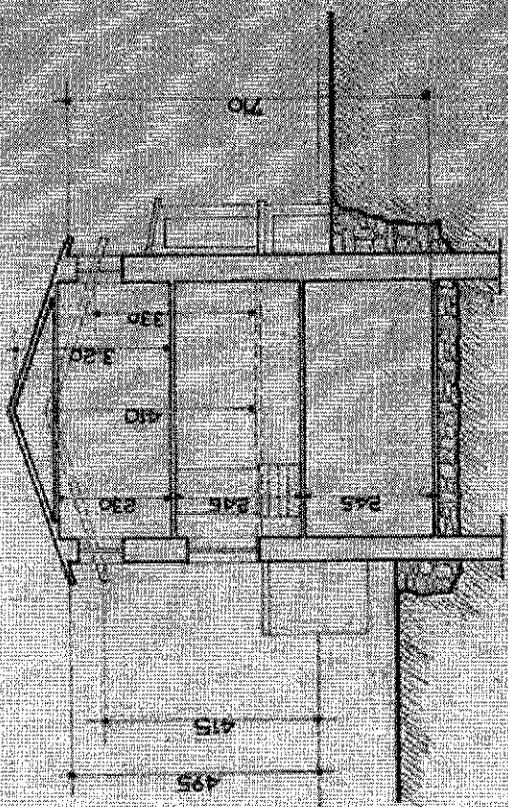
STATO ATTUALE



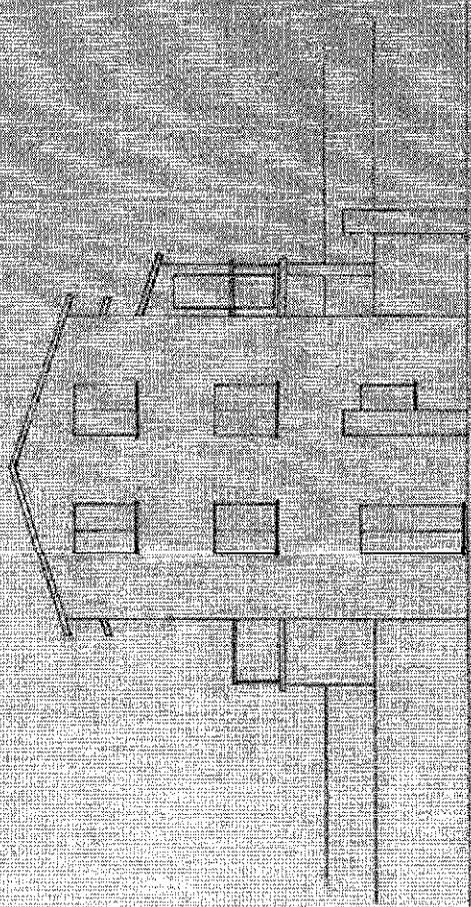
STATO ATTUALE



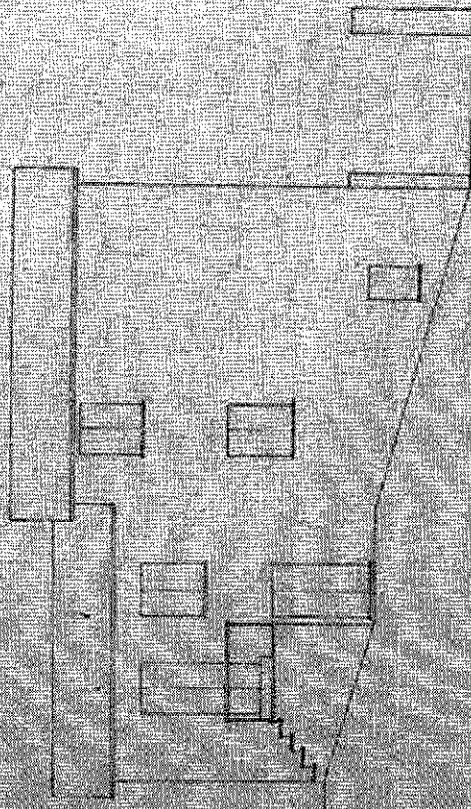
STATO ATTUALE



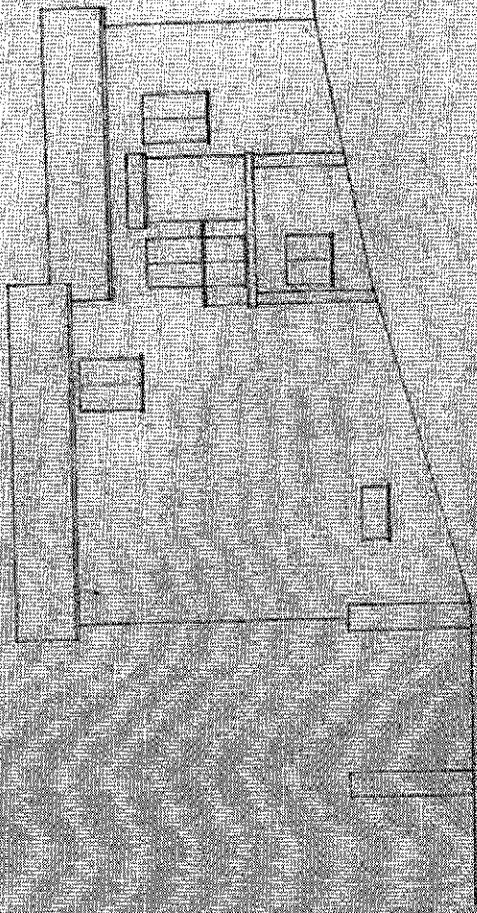
STATO ATTUALE



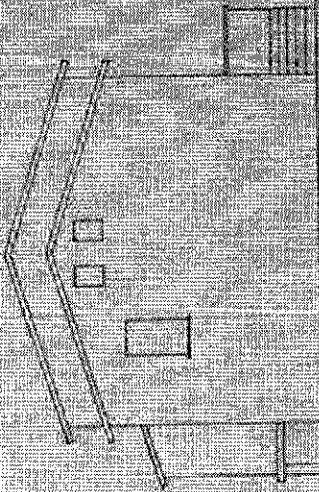
STATO ATTUALE



STATO ATTUALE

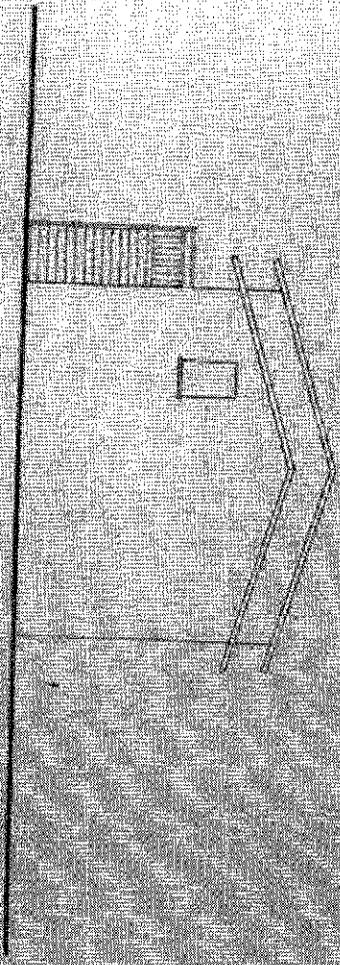


STATO ATTUALE



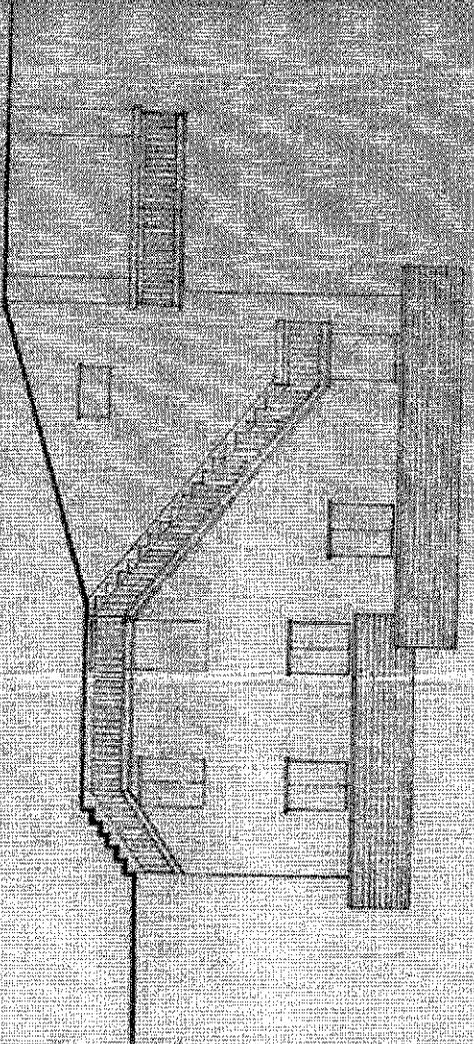
STATO ATTUALE

PROSPETTO NORD



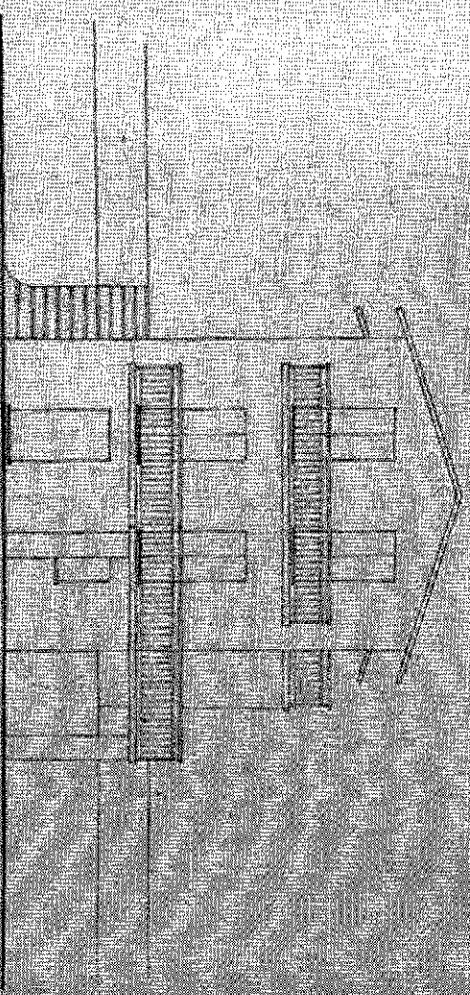
PROGETTO

PROSPETTO EST



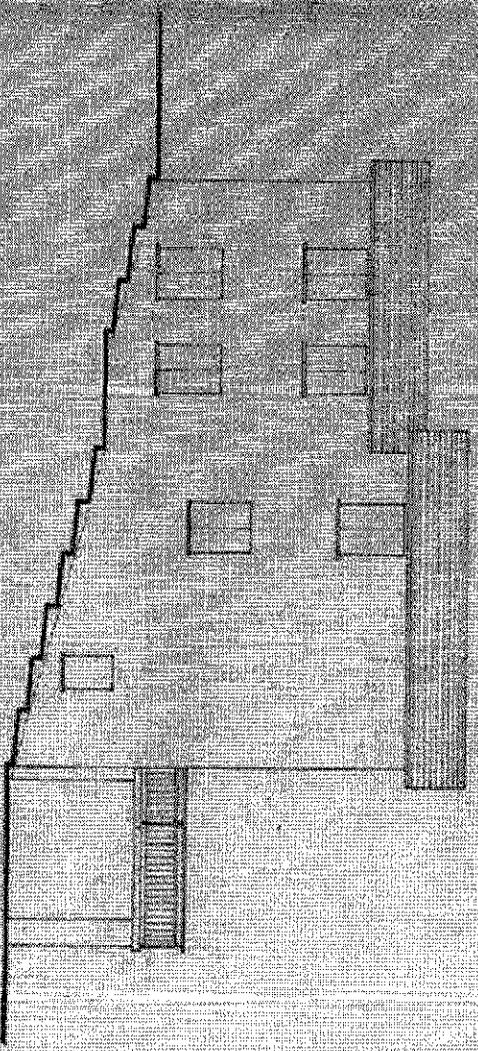
PROGETTO

PROSPETTO SUD



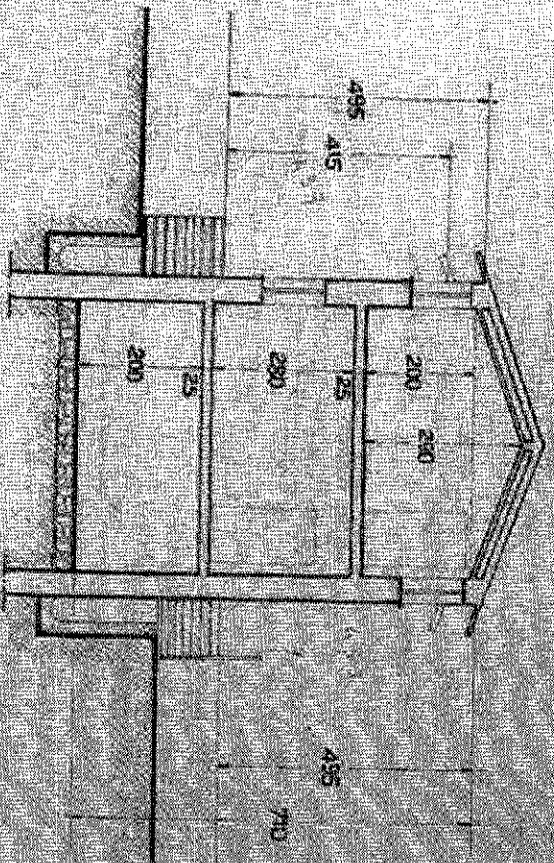
PROGETTO

PROSPETTO OVEST



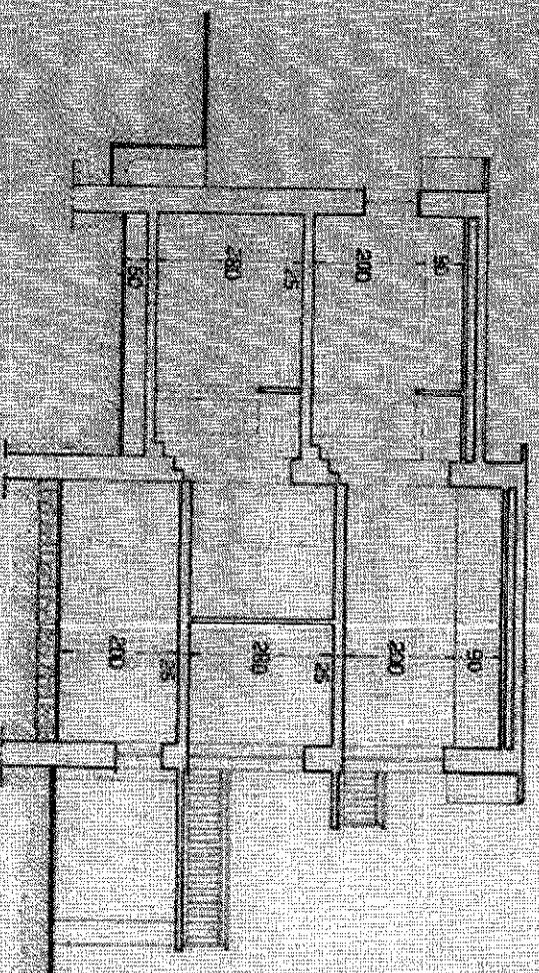
PROGETTO

SEZIONE B-B



PROGETTO

SEZIONE C-C

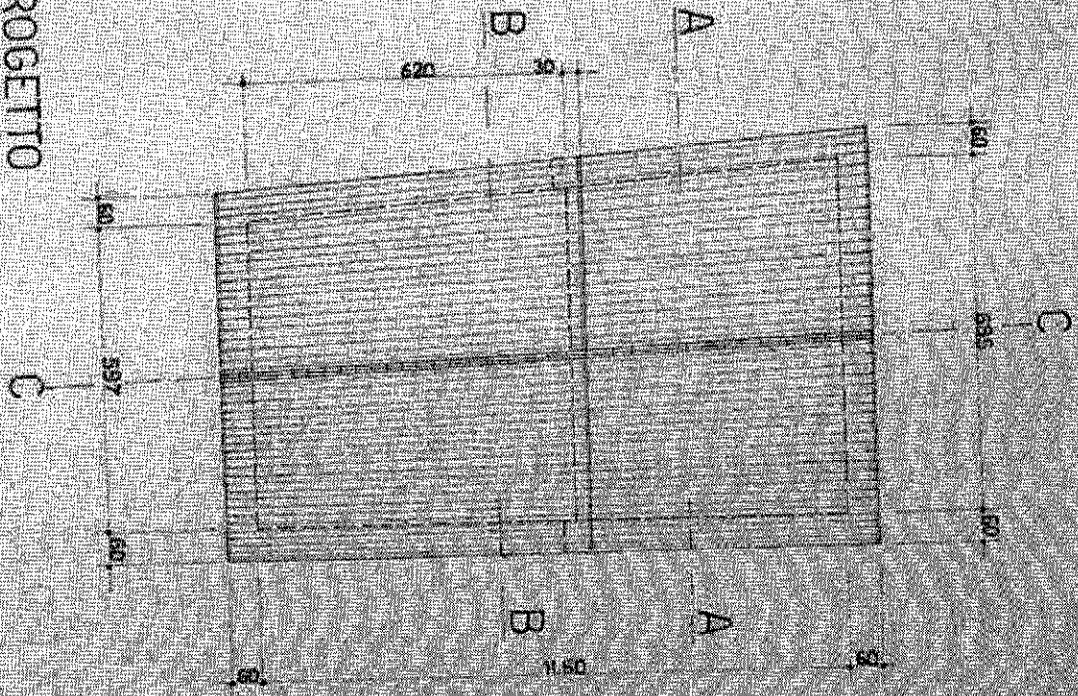


PROGETTO

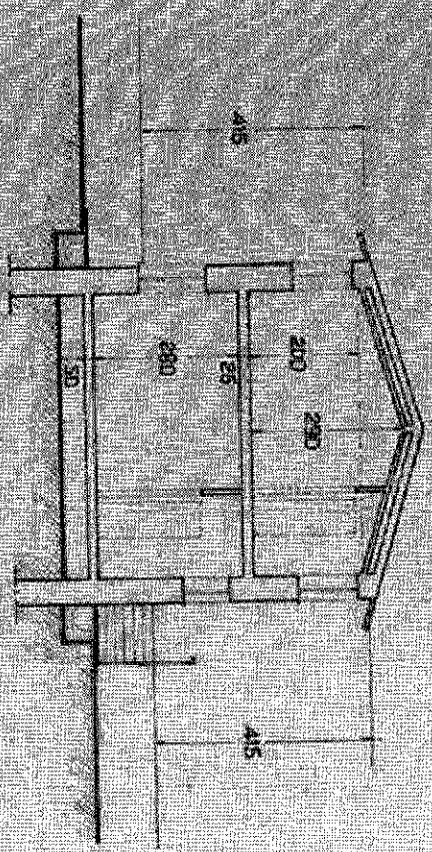
COPERTURA

SEZIONE A-A

PROGETTO

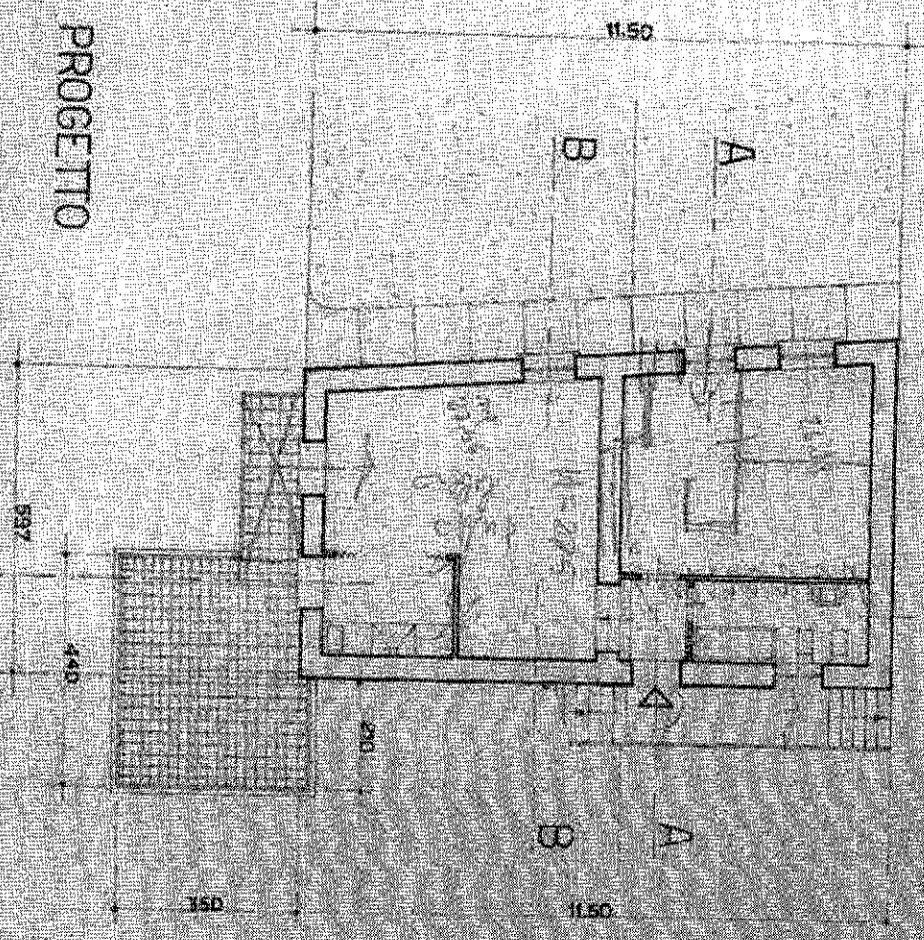


PROGETTO



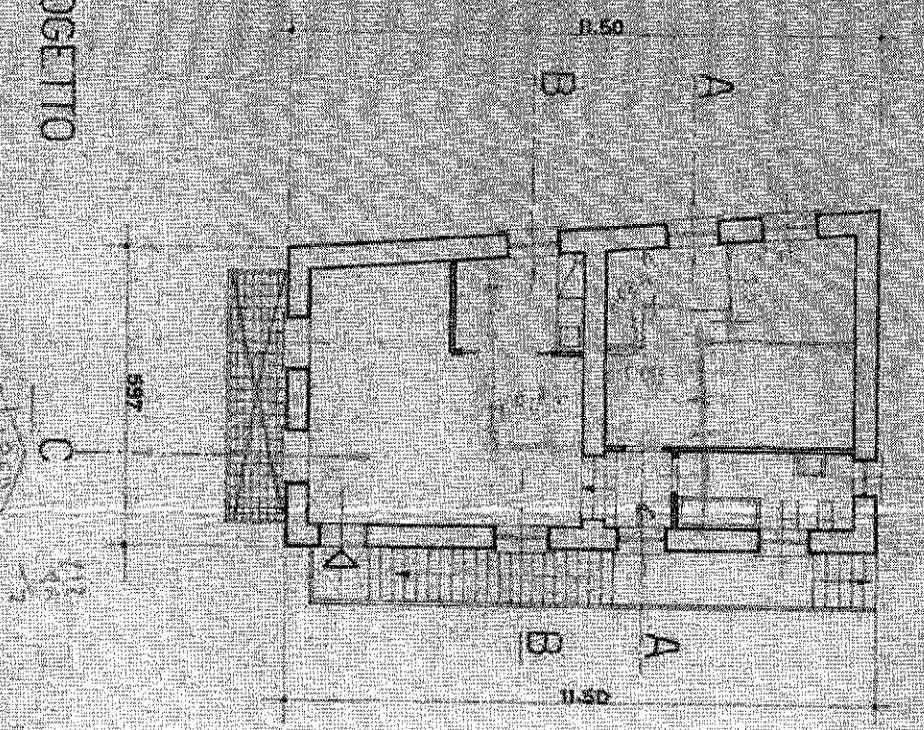
PIANO TERRA

PROGETTO



PIANO PRIMO

PROGETTO



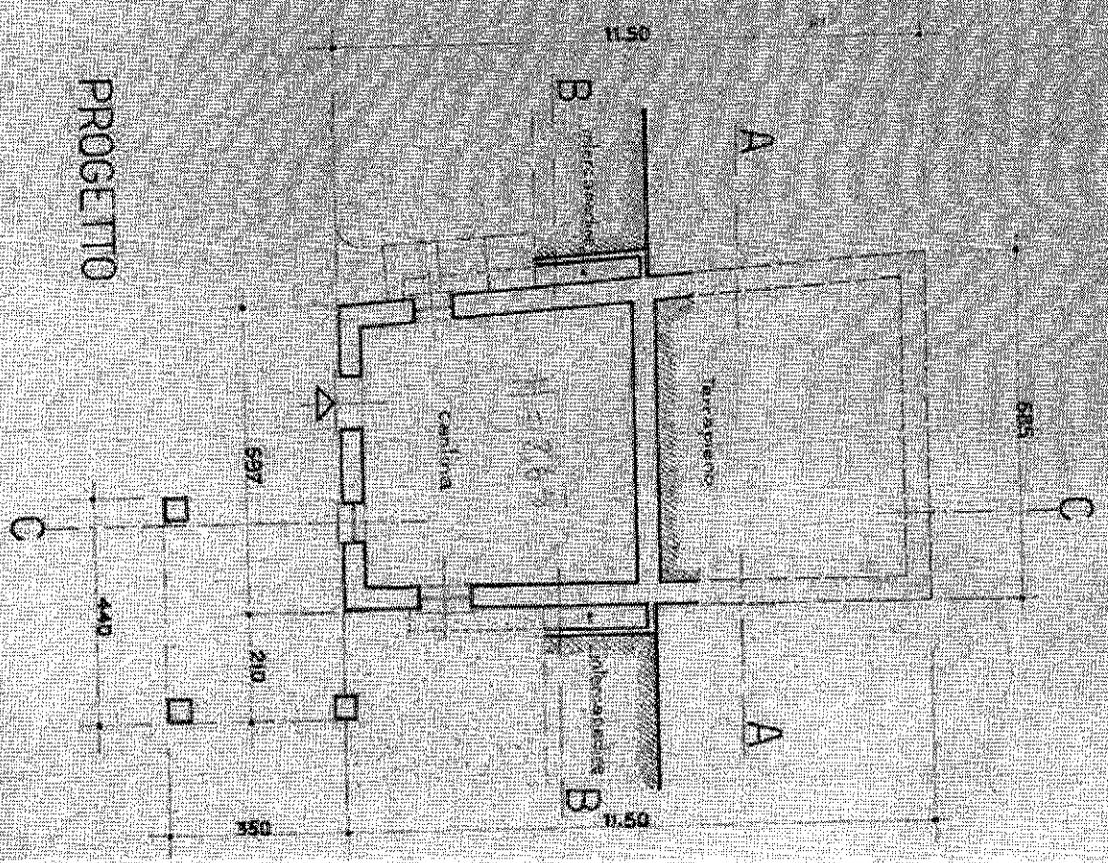
Alumari

NB. IL VOLUME DEL FABBRICATO
E' INVARIATO



COMUNE DI LUMARZO
FOGLIO N° 42 N.C.I.
SCALA 1:1000

PIANO SEMINTERRATO



PROGETTO

IMPRESA EDILE

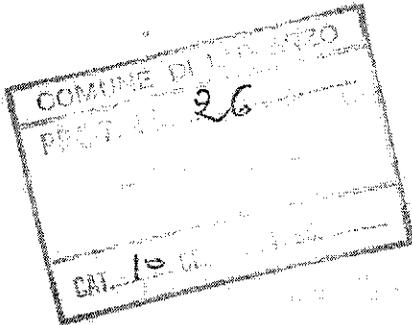
Agnello Gaetano

Via Aurelia, 18 - Tel. 0185 / 771039

CAMOGLI

C. C. I. A. N. 31540

Camogli, li 4 gennaio 1982



Sig.

SINDACO

del Comune di

LUMARZO

Oggetto: Concessione edilizia n° 58 - Casa in Lumarzo
via Case Soprane.

Il sottoscritto AGNELLO Gaetano, contitolare della
Concessione edilizia n° 58 di cui all'oggetto, con la presente
dichiara di aver ultimata la copertura in cemento armato della
casa in oggetto in conformità al progetto approvato.

Tanto dovedo in riferimento alla Sua raccomandata
n° 2136 del 10 ottobre 1981.

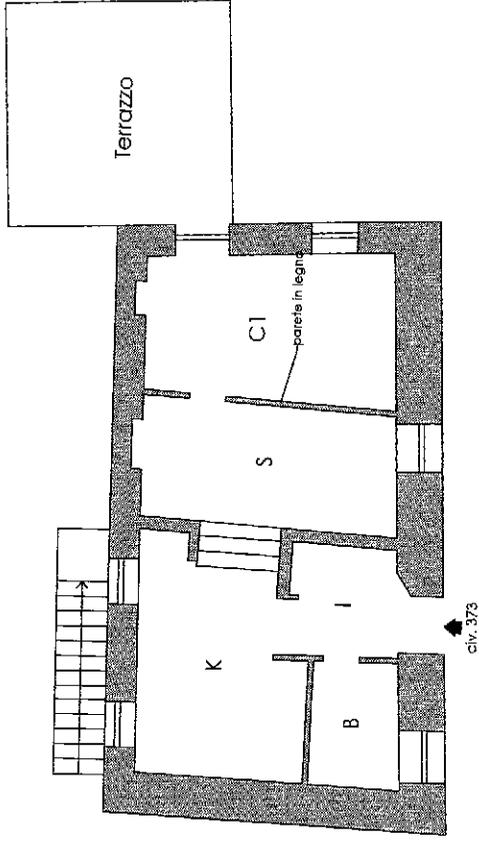
Con osservanza

V

17

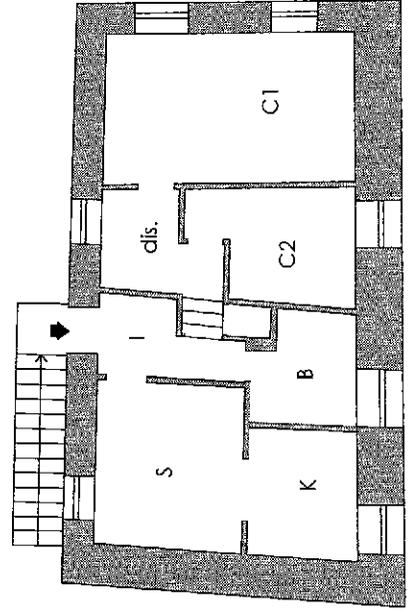
Piano Primo

h. = 2.70



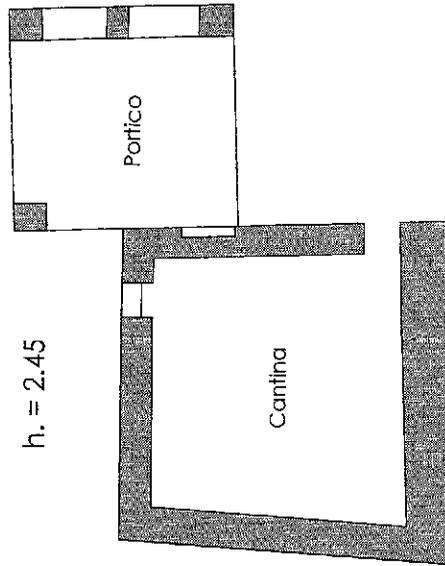
Piano Secondo

h. = 3.00 - 2.05



Piano Terra

h. = 2.45



Tribunale di Genova

proc. n. 307/2017 R.G.E.

LOTTO UNICO - IMMOBILE SITO IN

Fraz. Case Soprane 373 - Lumardo (GE)

Stralcio planimetrico - Stato attuale

Roberto Genzano
Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 - 16164 GE

T. +39 0107856501

F. +39 0107856501

Mail: roberto.genzano@gmail.com

PEC: roberto.genzano@ingepac.eu

C.F.: GNNRR78A 23D949W

P.I.: 01586300996



Scala	Data	Fav	TI
1:100	10/09/17		TI



MODULARIO
F. 119 (1975-83)



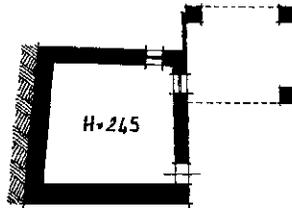
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 862)

MOD. BN (CEU)

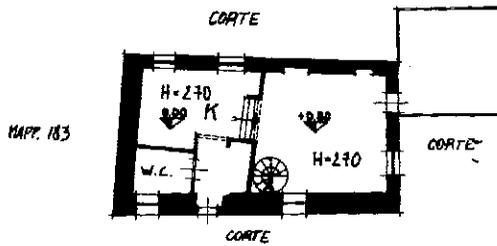
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LUMARZO via CASE SOPRANE civ. _____

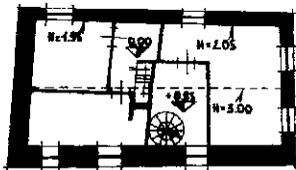
PIANO TERRA.



PIANO PRIMO.



PIANO SECONDO.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilate da GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GIARBARINO

Identificativi catastali
F. 42
R. 425 sub. _____

Iscritto all'atto de GEOMETRA
della provincia di GENOVA
data 2.8.93 Firma _____



UFF. TECNICO CATASTALE
GENOVA - 4^a SEZ. N.C.E.U.
19 AGO. 1993
N° 00093/93

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2017

Data: 23/06/2017 - Ora: 17.03.04 Segue
Visura n.: T247040 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LUMARZO (Codice: E737)
Catasto Fabbricati	Provincia di GENOVA Foglio: 42 Particella: 925
INTESTATO	
1	(1) Proprietà per I/I

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
1		42	925				A/4	2	8 vani	Totale: 170 m ² Totale escluse aree scoperte*: 162 m ²	Euro 198,32
Indirizzo - FRAZIONE CASE SOPRANE piano: T-1-2;											
Notifica - Partita 400002 Mod.58 400002											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		42	925				A/4	2	8 vani		Euro 198,32 L. 384.000
Indirizzo - FRAZIONE CASE SOPRANE piano: T-1-2;											
Notifica - Partita 400002 Mod.58 400002											

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/08/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		42	925				A/4	2	8 vani		L. 840.000
Indirizzo - FRAZIONE CASE SOPRANE piano: T-1-2;											
Notifica - Partita 400002 Mod.58 400002											

COSTITUZIONE del 19/08/1993 in atti dal 19/08/1993 (n. A00273/1993)



Direzione Provinciale di Genova
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2017

Data: 23/06/2017 - Ora: 17.03.04 Fine
 Visura n.: T247040 Pag: 2

Notifica		Partita	400002	Mod.58	400002
----------	--	---------	--------	--------	--------

Situazione degli intestati dal 20/05/2005

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta per 1/1
I	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/06/2005 Reperitorio n.: 7929 Rogante: VERGANELLI ALFIERI DOROTE Sede: MOCONESI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 3956.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 19/08/1993

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI PROPRIETA PER 100 / 1000 fino al 20/05/2005
I	COSTITUZIONE del 19/08/1993 in atti dal 19/08/1993 Registrazione: (n. A00273/1993)			

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

Visura telematica

* 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).