

Esecuzione Immobiliare: **R.E.:**

ALLEGATO 1

Relazione di stima formato privacy



Geom. LUCA PALLAVICINI
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova
Tel. – fax 010313500
luca.pallavicini@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Andrea BALBA

Esecuzione immobiliare **R.E.: 609/2017**

Giudizio di esecuzione promosso da:

Procedente

Avv. Carlo Castagnola

contro

Esecutati

intervenuto

**Condominio Via Ravenna, civico n. 9 in persona del legale
rappresentante ed amministratore pro tempore – Sig. Luca
Bernacchioni-**

Avv. Paolo Giofrè

intervenuta

Relazione di stima del consulente tecnico d'Ufficio inerente

quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in:

- Genova – Via Ravenna, civico n. 1 interno 9 ad uso abitativo.

INTRODUZIONE

- 1.1 Incarico e premesse.
- 1.2 Svolgimento operazioni peritali.
- 1.3 Criteri di stima.
- 1.4 Oggetto della stima.

2) PROCESSI ESTIMATIVI

Esecuzione R.E. 609/2017 / Condominio
Via Ravenna, 9 -



- 2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche del bene.
- 2.2 Confinanti.
- 2.3 Consistenze.
- 2.4 Dati catastali.
- 2.5 Provenienza e proprietà.
- 2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.
- 2.7 Regolarità edilizia - vincoli.
- 2.8 Decreto di abitabilità.
- 2.9 Stato di occupazione dell'immobile.
- 2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene che, resteranno a carico dell'acquirente.
- 2.11 Criteri di stima - prezzo base d'asta.

3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

- 3.1 Riepilogo.
- 3.2 Conclusioni.

INTRODUZIONE

1.1 Incarico e premesse.

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto geom. Luca Pallavicini, libero professionista con studio in Genova, Via Antiochia, civico 5/4 – Telefono 010313500 -, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova con il n. 2602 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della predetta città, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso da
contro [REDACTED],



con incarico di procedere alla stima del bene pignorato interessato dall'esecuzione in epigrafe, giuste indicazioni contenute nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento, onde determinare dello stesso il più probabile valore di comune mercato, dopo averne verificato lo stato urbanistico e catastale, descritto ed indicato i confini ed ogni altro elemento utile per l'esperimento di un pubblico incanto.

1.2 Svolgimento delle operazioni peritali.

In evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva, in primo luogo, a prendere visione degli atti afferenti le provenienze dell'immobile di cui trattasi.

Raccolte le indicazioni del caso provvedeva poi ad eseguire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio, le ricerche e le visure atte ad acquisire le certificazioni ed i dati identificativi degli immobili medesimi (allegato 2 – 3).

Successivamente, provvedeva a svolgere ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Genova ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'unità immobiliare (allegato 4).

Ultimate tali incombenze eseguiva visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova volte a verificare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio - gravanti sui beni di cui trattasi.

Reperita la documentazione di cui sopra provvedeva poi – coadiuvato da personale dell'Istituto So.Ve.Mo. S.r.l. nominato custode del cespite in discorso -, a dar corso ad un sopralluogo in loco, esperito in data 12 Aprile 2018, al fine di effettuare rilievi atti alla determinazione delle consistenze ed alla individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché



dei comodi e degli incomodi propri degli immobili.

Ultimate le operazioni peritali di cui sopra, eseguite le più opportune indagini di mercato, provvedeva poi a redigere la presente relazione peritale.

1.3 Criteri di stima.

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo “per comparazione diretta” considerato che la zona ove risulta ubicato il bene in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull’esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

Pertanto il valore dell’unità immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metroquadro, atteso che quest’ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle



Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, FIAIP., etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione del bene esaminato nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

1.4 Oggetto della stima.

Forma oggetto della stima il bene indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 04/07/2017 Rep. n. 5774/2017, trascritto alla CC.RR.II. di Genova in data 27/07/2017 R.G. 24355 R.P. 17029:

unità immobiliare sita nel Comune di Genova – Via Ravenna, civico n. 1 interno 9.

PROCESSI ESTIMATIVI

Atteso che forma oggetto della presente relazione di stima l'unità immobiliare interessata dall'esecuzione in epigrafe, si evidenzia e si ripropone che la stima sotto estesa si è consolidata sulla base di un processo estimativo che ha tenuto conto delle risultanze dei rilievi in loco, di tutte le condizioni influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente si trova, ben noti e gradite alle parti acquirenti con stato urbanistico e catastale come da indicazioni contenute negli allegati.



Ciò premesso di seguito si riportano i processi estimativi e la valorizzazione dei beni in oggetto.

2.1 Ubicazione, indicazioni generali, elementi costruttivi e caratteristiche dei beni.

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova – circoscrizione II Centro Ovest -, nella delegazione di San Teodoro, al piano primo dell'edificio contrassegnato dal civico n. 1 di Via Ravenna, contraddistinta dall'interno n. 9.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla metà degli anni 50' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

L'immobile in questione consta di numero nove piani, di cui uno seminterrato e otto fuori terra, aventi destinazione d'uso residenziale e, dove trovano posto altresì, alcuni locali adibiti a cantine e box.

L'edificio oggetto di analisi, ha struttura portante reticolare costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.

Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette presumibilmente realizzate in materiale latero-cemento tipiche dell'epoca; la copertura risulta essere piana.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle



dell'epoca costruttiva - risalente alla metà degli anni '50, contraddistinti da elementi semplici e lineari rifiniti in tinta.

Internamente l'immobile è servito da un ampio vano scala dotato di ascensore ed è fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia (citofonico, allaccio alla rete di distribuzione del gas, elettrico, fognario, idrico e termico).

L'atrio di ingresso - dotato di portone in metallo e vetro -, è pavimentato con elementi in marmo, le scale hanno pedate in marmo, alzate in ardesia e ballatoi ultimati in graniglia. Le pareti sono ultimate con rivestimenti marmorei (per quanto concerne l'atrio) e coloritura (scale). Il parapetto a servizio del vano scala, è composto da una ringhiera in metallo e vetro, sormontata da corrimano in materiale ligneo.

Lo stato conservativo generale dell'immobile è buono.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, un locale igienico, due ripostigli oltre ai disimpegni, ed ha annesso altresì un balcone

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a nord - ovest e gode di sufficiente illuminazione naturale, l'altezza interna è pari mediamente a mt. 3.00.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è buono.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni ed esterni in PVC, questi ultimi costituiti da persiane avvolgibili: *stato conservativo buono;*
- porte interne in legno: *stato conservativo buono;*



- pavimentazione costituita prevalentemente da graniglia e piastrelle di ceramica: *stato conservativo buono;*

- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e della cucina entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici:

stato conservativo discreto;

- apparecchi igienici di tipo corrente: *stato conservativo discreto;*

- impianto elettrico: *sotto traccia;*

- impianto di riscaldamento: *centralizzato;*

- produzione dell'acqua calda: *autonoma.*

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

2.2 Confinanti.

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: muro perimetrale prospiciente Via Ravenna;

- a est: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n 10;

- a sud: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n 8 e in parte vano scale condominiale;

- a ovest: muro perimetrale prospiciente distacco e in parte unità immobiliare contraddistinta con l'interno n 8.

2.3 Consistenze.

Il cespite oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito e tramite l'ausilio della relativa planimetria catastale, sviluppa le seguenti consistenze:



Genova il 20/10/2003 R.G. n. 38125 R.P. 23062. All'epoca in cui avvenne il rogito, gli esecutati risultavano rispettivamente celibe e nubile.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio.

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia, nonché dalle verifiche ulteriori espletate dallo scrivente, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio:

01) Iscrizione in data 20/10/2003 – R.G. n. 38125 R.P. n. 23062 di atto di vendita Notaio Grilli Giulio di Genova Repertorio n. 18804/8865 del 15/10/2003 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e contro (

02) Iscrizione in data 20/10/2003 – R.G. n. 38126 R.P. n. 10152 di ipoteca volontaria Repertorio n. 18805/8866 del 15/10/2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] con sede in Milano per €. 200.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED].

03) Iscrizione in data 03/03/2017 – R.G. n. 6751 R.P. n. 1213 di ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale n. 4209/4817 del 02/03/2017 a favore di [REDACTED] per €. 55.991,94 e contro [REDACTED] gravante sulla quota di ½ relativa all'immobile in oggetto della procedura esecutiva.

04) Trascrizione in data 27/07/2017 – R.G. n. 24355 R.P. n. 17029 del verbale di pignoramento immobiliare Repertorio n. 5774/2007 del 04/07/2017 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] per l'ammontare di €.



91.536,71 oltre interessi e spese.

2.7 Regolarità edilizia.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio preposto del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 986/1956, approvato con ordinanza del Sindaco n. 3121 del 17/12/1956.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - *costituenti parte integrante del progetto suddetto* - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare è difforme alla versione del progetto approvato, come peraltro ebbero già ad accertare i tecnici dell'allora Ripartizione Ispettorato Edilizio del Comune di Genova nel verbale redatto in data 16/07/1958 "*... nella costruzione del caseggiato ... apportata qualche lieve variante non prevista nella suddivisione interna e nella ubicazione del portone d'entrata ...*"

Più dettagliatamente le difformità riscontrate in seno all'unità corrente, sono ascrivibili ad una diversa distribuzione interna, nonché ad alcune modifiche prospettiche, risalenti all'epoca di costruzione, la cui scansione si ripete ai vari livelli costituenti il fabbricato.

Successivamente in data 03/04/1995 prot. n. 703, è stata presentata una D.I.A. ai sensi dell'art. 8 del D.L. n. 88 del 27 Marzo 1995, afferente la realizzazione di opere interne, ai fini della predisposizione di una diversa distribuzione dell'unità di cui trattasi.

Attraverso la disamina degli elaborati grafici - *costituenti parte integrante della D.I.A. suddetta* - lo scrivente non ha riscontrato difformità.

In merito alla possibilità di procedere alla regolarizzazione delle



difformità originarie sopradescritte, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova, ritiene che il procedimento da intraprendere, sia quello previsto dall'art. 48 della Legge Regionale 16/2008 comma 1) e 2): si richiama testualmente ...

Articolo 48

(Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967)

1. *Le opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data non rientranti nella definizione delle opere interne di cui all'articolo 22, comma 2, purché già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità o di agibilità, sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità.*
2. *Ove le opere in difformità di cui al comma 1 concretino variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione o non risultanti dal certificato di abitabilità o agibilità sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione di cui all'articolo 22, comma 3, lettere a), b) e c), preceduta dal versamento della somma di euro 516,00.*
3. *Ove le opere in difformità di cui al comma 2 concretino variazioni in aumento della superficie della costruzione o della unità immobiliare fino alla soglia di 10 metri quadrati, la somma da corrispondere è pari a euro 5.164,00. Ove le variazioni in aumento siano di entità superiore*



e sino alla soglia di 20 metri quadrati la somma da corrispondere è pari a euro 10.328,00. Nel caso di variazioni di maggiore estensione la somma da corrispondere è preventivamente determinata dal Comune, su richiesta dell'interessato, tra un minimo di euro 15.492,00 ed un massimo di euro 46.476,00, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata.

4. *Il Comune, ricevuta la comunicazione e la attestazione di versamento di cui ai commi 2 e 3, ove richiesto, certifica l'avvenuta presentazione.*
5. *Ove le opere di cui ai commi 1, 2 e 3 risultino realizzate in aree od edifici già soggetti al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) in violazione dell'articolo 7 della medesima legge, sotto il profilo amministrativo il Comune, in applicazione dell'articolo 15 della stessa legge, impone il pagamento di una sanzione pari alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.*

Con la presente norma la Regione Liguria consente la sanabilità degli immobili difformi dai titoli edilizi rilasciati prima del 01/09/1967 anche in aree o edifici già soggetti al vincolo di cui alla Legge 1497/39 "protezione delle bellezze naturali". Nel caso in specie, la sanabilità dell'opera – stante l'indisponibilità della planimetria catastale originaria - potrebbe prevedere la comminazione di una sanzione ammontante ad €. 516,00.

Nel caso la regolarizzazione dell'unità venisse intrapresa ai sensi dei commi 1) e 2), si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- predisposizione di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle



medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità, da inoltrarsi al Comune di Genova.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per la predisposizione di quanto sopra, è pari indicativamente ad: €. 1.400,00.

Si precisa che gli importi di cui sopra non sono comprensivi nè degli esborsi (quali i diritti di segreteria etc.), richiesti dagli uffici Comunali per l'istruttoria delle pratiche ad essi inoltrate, né degli accessori di legge (CNPG e IVA) a favore del tecnico incaricato dell'espletamento delle relative attività progettuali.

2.8 Decreto di abitabilità.

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco di Genova n. 2257 in data 13/08/1958.

2.9 Stato di occupazione dell'immobile.

L'unità oggetto di analisi attualmente risulta libera (occupata di fatto dagli esecutati, con modalità non opponibili all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

2.10 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la documentazione contabile pervenuta allo scrivente in data 23/04/2018 dal legale del Condominio civico n. 1 di Via Ravenna – intervenuto -, costituita dal bilancio della Gestione ordinaria consuntivo 2016-2017, il debito nei confronti del Condominio ammonta ad €. 9.974,93.

Inoltre come evincibile attraverso la disamina del documento suddetto e, più segnatamente, del preventivo di spesa 2017 – 2018, si rileva



che l'importo dell'esercizio ordinario imputato all'unità di cui trattasi, ammonta ad €. 1.257,84.

L'Amministrazione condominiale ha segnalato altresì che allo stato non vi sono contenziosi in atto.

2.10 Criteri di stima – Prezzo a basa d'asta.

Richiamate qui le indicazioni tutte fornite al punto 1.3, preso atto della narrativa che precede, considerate le caratteristiche dell'unità in esame, dello stato d'uso e manutenzione, tenuto conto delle pertinenze, dei comodi e degli incomodi, nonché infine delle indicazioni fornite dalle più note fonti specialistiche del settore ("Agenzia del Territorio – OMI", "FIAIP.", etc.), tenuto conto altresì della grave crisi economica nazionale ed internazionale che, ha ingenerato notevoli difficoltà di accesso al credito, con una conseguenziale fisiologica contrazione del mercato immobiliare, il valore unitario a metroquadrato applicabile per il cespite in esame, libero da persone e cose è pari ad €. 1.100,00 al metroquadrato.

Valore complessivo di mercato commerciale

- mq. 68.00 x €. / mq. 1.100,00 = €. 74.800,00

Correzioni di stima

- riduzione percentuale nella misura pari al 15% ascrivibile all'assenza della garanzia per vizi dell'immobile venduto: €. 11.220,00
- spese di amministrazione insolute: €. 9.974,93
- spese di regolarizzazione amministrativa immobile: €. 1.916,00

Valore complessivo di mercato commerciale arrotondato €. 51.700,00

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

3.1 Riepilogo.



A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente indica alla cortese attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione che al bene di cui trattasi è assegnato un prezzo base d'asta come segue:

Quota pari all'intero dell'immobile ad uso abitativo sito in Genova – Via Ravenna, civico n. 1 interno 9

- prezzo base d'asta afferente la proprietà €. 51.700,00

(cinquantunomilasettecento/00) allo stato attuale.

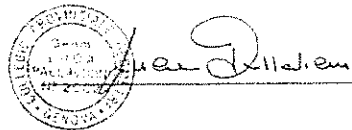
3.2 Conclusioni.

Tanto espone lo scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, e nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse opportuno porge i migliori saluti.

Genova li, 14 Giugno 2018.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Luca Pallavicini -



Allegati:

- 1) Relazione di stima in formato privacy;
- 2) Certificato catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Documentazione e provvedimenti reperiti presso l'ufficio Tecnico del comune di Genova;
- 5) Documentazione reperita presso l'Amministrazione dello stabile;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Attestato di Prestazione Energetica;



geom. Luca Pallavicini

- 8) Copia atto di provenienza;
- 9) Copia Regolamento di Condominio;
- 10) Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare;
- 11) Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore
precedente e al debitore.

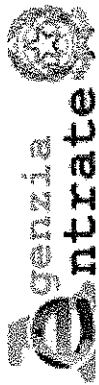


Esecuzione Immobiliare: R.E.:

ALLEGATO 2

Certificato catastale





Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/04/2018

Data: 16/04/2018 - Ora: 13.17.57 Segue

Visura n.: T186523 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969Q)									
	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)									
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: GEC Foglio: 10 Particella: 171 Sub.: 8									

INTESTATI

1	(1) Proprietà per 1/2
2	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	GEC	10	171	8	1		A/3	3	4,5 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte**: 65 m ²	Euro 639,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA RAVENNA n. 1 piano: 1 interno: 9;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	GEC	10	171	8	1		A/3	3	4,5 vani	Catastale	Euro 639,12	VARIAZIONE del 13/04/1995 protocollo n. 235872 in atti dal 10/07/2002 AGGIORNAMENTO GRAFICO (n. 5010.1/1995)
Indirizzo: VIA RAVENNA n. 1 piano: 1 interno: 9;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	GEC	10	171	8	1		A/3	3	4,5 vani	Catastale	Euro 639,12 L. 1.237.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA RAVENNA n. 1 piano: 1;												





Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/04/2018 - Ora: 13.17.57 Segue

Visura n.: T186523 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/04/2018

Notifica	Partita	64788	Mod.58
----------	---------	-------	--------

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GEC	10	171	8	1	A/3	3	4,5 vani			L. 1.435	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA RAVENNA n. 1 piano: 1;												
Notifica: Partita 64788 Mod.58												

Situazione degli intestati dal 15/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/10/2003 Repertorio n.: 18804 Rogante: GRILLI GIULIO Sede: GENOVA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 23062.1/2003)			

Situazione degli intestati dal 17/05/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 15/10/2003
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2000 protocollo n. 235968 Voltura in atti dal 10/07/2002 Repertorio n.: 85239 Rogante: NOT. MORELLO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 16409.1/2000)			

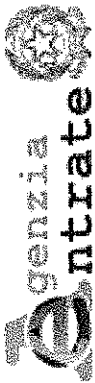
Situazione degli intestati dal 17/05/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 17/05/2000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2000 Trascrizione in atti dal 20/11/2000 Repertorio n.: 85239 Rogante: MORELLO AURELIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9247.1/2000)			

Situazione degli intestati dal 20/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 17/05/2000
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 17/05/2000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/1991 Voltura in atti dal 05/06/1997 Repertorio n.: 38981 Rogante: NOT. MORELLO Sede: GENOVA Registrazione: PU Sede: GENOVA n. 6771 del 01/07/1991 COMPRAVENDITA (n. 26374.1/1991)			





Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/04/2018

Data: 16/04/2018 - Ora: 13.17.57 Fine

Visura n.: T186523 Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 20/06/1991
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 20/06/1991
DATI DERIVANTI DA			
	SCRITTURA PRIVATA del 09/12/1982 Voltura in atti dal 25/05/1989 Repertorio n.: 2966 Rogante: BOZZO Sede: GENOVA Registrazione: AP Sede: GENOVA n: 9858 del 29/12/1982 (n. 5166/1983)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 09/12/1982
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** 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).



Esecuzione Immobiliare:

ALLEGATO 3

Planimetria catastale



MODULARIO
F. 10/1995 487



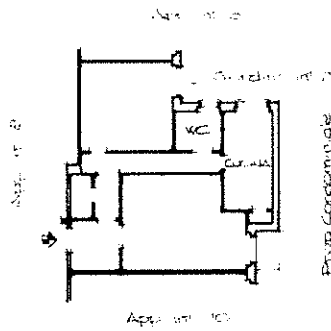
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 n. 852)

MOD. BN (CE)
L. 500

Planimetria di ... in Comune di Genova ... Ravenna ... civ. 1/9

PIANTA PIANO PRIMO

H = 3,00 m



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
Giovanni FERDANDO
iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Genova n. 1435
data Firma

RESERVATO ALL'UFFICIO

13 APR 1995

N. 5670

Identificativo catastale
F. 10
n. 471 sub B

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2018 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez. Urb.: GEC - Foglio: 10 - Particella: 171 - Subalterno: 8 >

Firmato DA: LAURA VIGNANI in Espresso ma: INFORMATICA Firma QUALIFICATA 2° Serial#: 6aca3d



ALLEGATO 4

Documentazione e provvedimenti reperiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova





COMUNE DI GENOVA

SECRETARIA

Copia per l'Ufficio

COPIA

8 MAG 2018

LL.PP. N.1955



ESTRATTO DAI VERBALI DELLE ORDINANZE DEL SINDACO

Data 17 dicembre 1956 N. 3121

OGGETTO: ~~Approvazione di progetto relativo alla costruzione di un caseggiato presso una via Privata tra via Bologna e salita Bella Giovanna.~~

Visto il progetto presentato addì 10 settembre 1956 dall'Impresa RIZZO & BARINO firmato dall'Ingegnere G. Abbiati relativo alla costruzione di un caseggiato presso una via Privata tra via Bologna e Salita Bella Giovanna;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, Direttore del Reparto Comunale d'Igiene e Sanità in data 7 novembre 1956;

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 28 novembre 1956 favorevole alla condizione sottoprecisata alla lettera a);

Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco in data 31 ottobre 1956;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265;

Visto l'art. 151 del T.U. DELLA Legge Comunale e Provinciale approvato con R.D. 4 febbraio 1915 n. 148.

Per quanto di sua competenza, salvì ed impregiudicati restando gli eventuali diritti dei terzi;

a p p r o v a :

il progetto sopraindicato alle condizioni seguenti:

a) i lavori siano iniziati entro un anno dalla data della presente ordinanza e proseguiti ininterrottamente sotto pena di revoca della ordinanza stessa;

b) sia prontamente notificata alla Ripartizione Ispettorato Edilizio l'avvenuta ultimazione dei lavori;

c) non venga abitato il fabbricato costruito senza aver prima ottenuto la dichiarazione di abitabilità (art. 72 del vigente regolamento di Igiene Edilizia);

d) siano osservate le condizioni poste dal Comando dei Vigili del Fuoco con foglio n. 8655 in data 31 ottobre 1956.

e) la sporgenza delle loggette sia contenuta nei limiti consentiti dal vigente regolamento edilizio.

Copia del progetto come sopra approvato dovrà essere tenuta in cantiere.

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
G. Badano

IL SINDACO
V. Pertusio



Verbale di contravvenzione a carico

Rizzo E Barabino

Luogo di

Città

Pro a

Identificativo in

Genova Piazza Dante 2/9

Professione



N. 3189 di protocollo
N. del Registro

COMUNE DI GENOVA

LAVORI PUBBLICI

RIPARTIZIONE ISPETTORATO EDILIZIO

In Genova l'anno millenovecentocinquanta otto

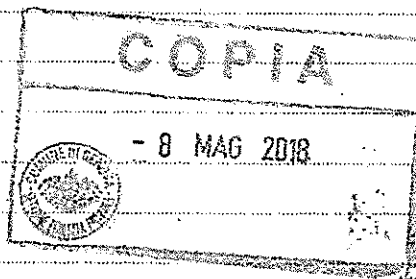
il giorno di mercoledì

addì sedici del mese di Luglio

Io sottoscritto Agente giurato, a' termini dell'art. 106 del testo unico della vigente legge comunale e provinciale 3 Marzo 1934, n. 383, e nell'esercizio delle mie funzioni ho dichiarato in contravvenzione la persona contro indicata, avendo personalmente accertato che la stessa è incorsa nella violazione degli articoli:

art. II Testo Unico del Regolamento Edilizio

avere, nella costruzione del caseggiato civ. 31 di Via Bologna, apportata qualche lieve variante non prevista nella suddivisione interna e nella ubicazione del portone d'entrata.



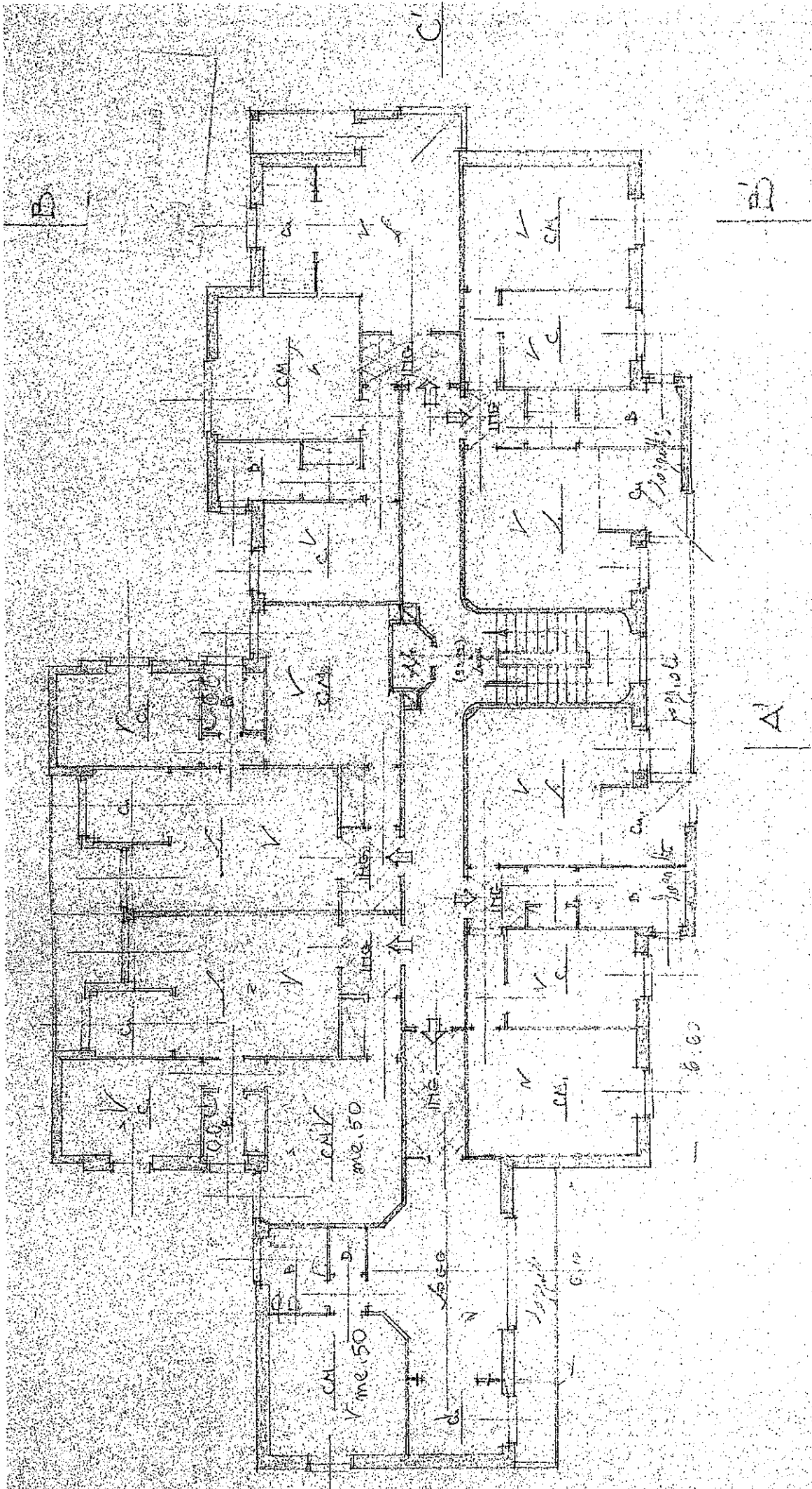
Detta contravvenzione e stata contestata personalmente, ed il contravvenuto non ha potuto seguire la conciliazione immediata, essendo tale forma esclusa dal Sindaco per questo genere di infrazioni.

Ho quindi invitato il contravventore a presentarsi entro 10 giorni alla Ripartizione Amministrativa dei Lavori Pubblici per il tentativo di conciliazione a' sensi dell'art. 108 della legge provinciale e comunale su citata con l'intenzione che non riuscendo l'amichevole componimento e non obbligandosi il contravventore ad eliminare (nel termine che sarà prefisso e con l'esecuzione delle opere o delle demolizioni necessarie) le conseguenze del fatto contravvenzionale, il presente verbale verrà trasmesso al pretore per il procedimento di legge e salvi i provvedimenti conseguenti di ufficio da parte del Sindaco ai termini dell'art. 55 della legge comunale e provinciale.

L'AGENTE GIURATO

Geom. Capo Mario Paglia

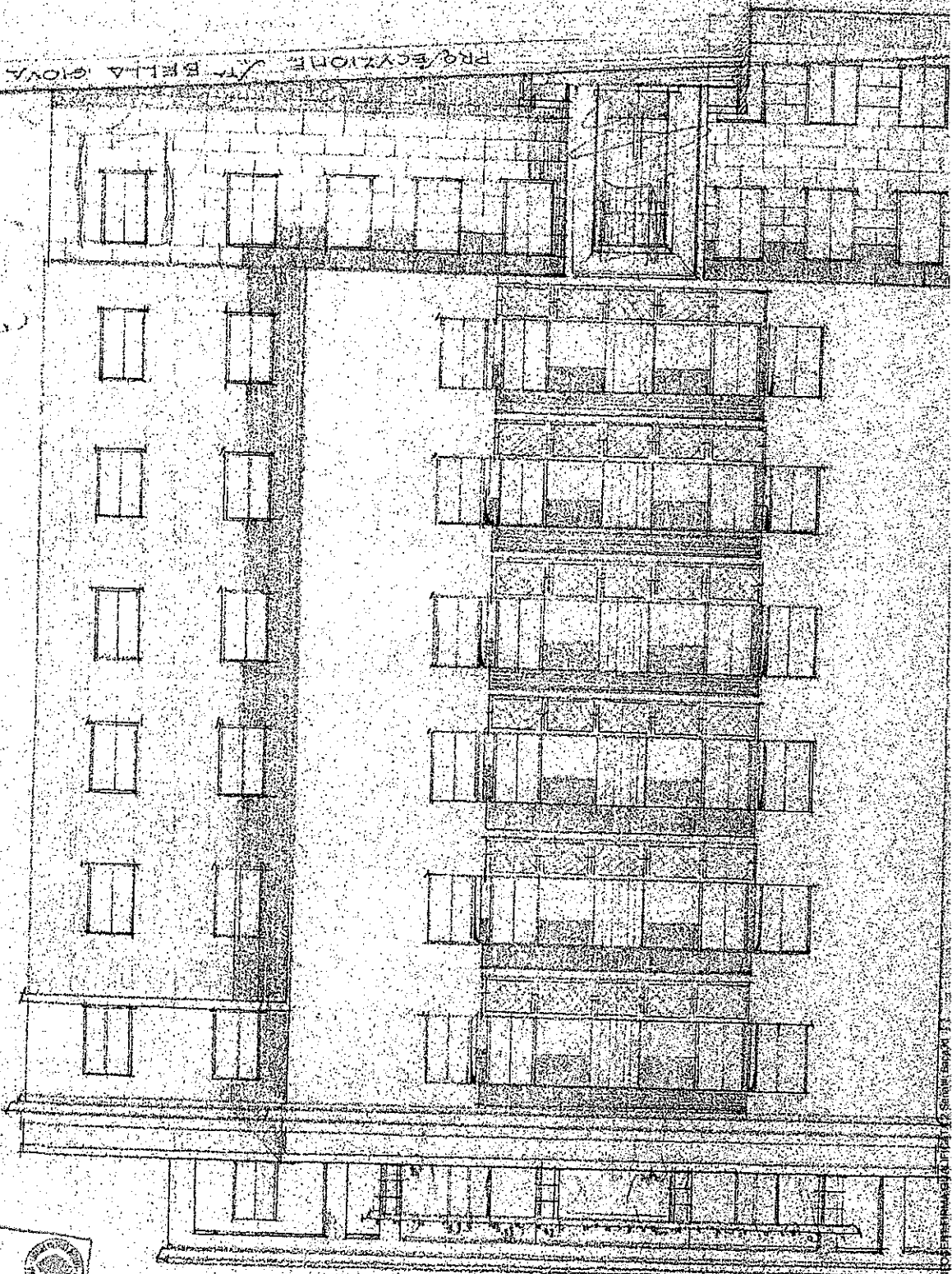





PIANO CONSEGNA

PRINCIPALE (SUD)

PROIEZIONE AT BELLA GIOVINEA




 - 8 MAG 2018
 COPIA

6

703/95



COMUNICAZIONE
- 3 APR. 1995
SERV. EDILIZIA PRIVATA

Al Signor SINDACO
del Comune di Genova
Servizio Edilizia Privata
Via Amba Alagi 3 - Genova

COPIA
- 8 MAG 2018

Il sottoscritto
e residente in
Fiscale nella qualità di proprietario
dell'immobile sito in Genova,

posto al primo piano,

COMUNICA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
12 APR. 1995
Opere interne
Protocollo No. 703

che in data 03 aprile 1995 darà inizio ad opere di modifiche
interne nell'unità immobiliare anzidetta.

In ottemperanza al disposto dell'art. 26 della Legge 28 Feb-
braio 1985 n. 47

PRESENTA

l'allegata relazione asseverata a firma del Geom. Ferrando
Giovanni, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di
Genova al n. 1135, con studio in Genova, P.zza G. Villa civ.30.
int. 5 - tel. 010/208711, illustrante tali opere.

Genova li, 03 Aprile 1995

Olivero Roberto



Geom. FERRANDO GIOVANNI

P.zza Goffredo Villa. 30/5

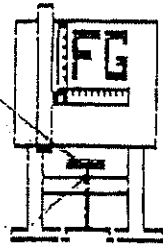
16124 Genova

C.F.: FRRGNN35P16D966H

P.IVA: 02823660101

Tel. 010/540.097 - Fax. 010/587.709

COMUNE DI GENOVA
3 APR. 1995
REG. EDILIZIA PRIMA



Il sottoscritto Geom. FERRANDO Giovanni, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Genova al n.1135, nella qualità di tecnico incaricato,

DICHIARA

che nell'unità immobiliare sita al piano primo di Via RAVENNA, contrassegnata con il numero civ. 1 int. 9, verranno iniziate le seguenti opere interne:

- Costruzione di tramezzo di separazione della camera con formazione di corridoio;
- Chiusura di una porta di comunicazione fra la sala il bagno e la cucina;
- Intonacatura, tinteggiatura delle pareti ed opere di rifinitura.

Le opere interne sopra descritte, in relazione al disposto dell'art. 26 della Legge 28 Gennaio 1985 n. 47, non necessitano di alcuna concessione od autorizzazione in quanto:

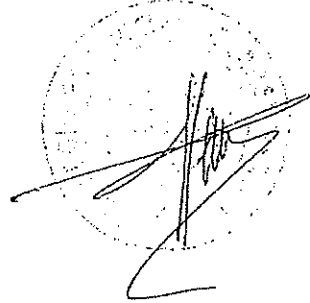
- non riguardano l'aspetto esterno del fabbricato, compresa la copertura e non comportano, di conseguenza, alcuna modifica alla sagoma del fabbricato medesimo;
- non sono in contrasto con le norme del regolamento edilizio, in particolare di quelle igienico-sanitarie disciplinanti le dimensioni plano-altimetriche dei locali di abitazione;
- non violano alcuna prescrizione contenuta nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale;
- non comportano aumento alcuno delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari del fabbricato;
- non modificano la destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate dall'intervento che erano e resteranno, anche a seguito dell'esecuzione delle opere di cui sopra, con destinazione ad abitazione;
- non recano pregiudizio alla statica del fabbricato nel senso che gli interventi previsti ed elencati più sopra, sono stati progettati e verranno eseguiti in modo da evitare comunque ogni pregiudizio sotto il profilo statico;
- rispettano le originarie caratteristiche costruttive del fabbricato;
- rispettano le norme di sicurezza vigenti;
- non interessano parti del fabbricato vincolate ai sensi della Legge di tutela del patrimonio artistico e storico (Legge 1/6/39 n. 1089) e della Legge di tutela delle bellezze naturali (Legge 29/6/1939 n. 1497);

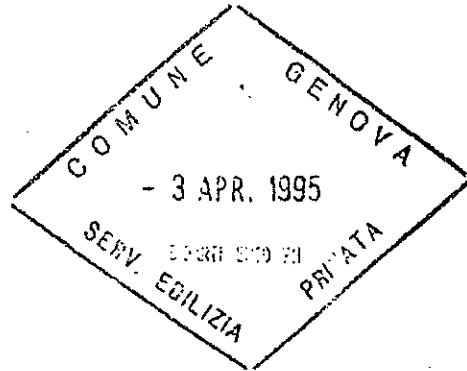


- non fanno parte di interventi di diverso tipo od ampiezza, previsti contestualmente od in tempi successivi, aventi un rapporto di funzionalità con le medesime.

Geom. FERRANDO Giovanni

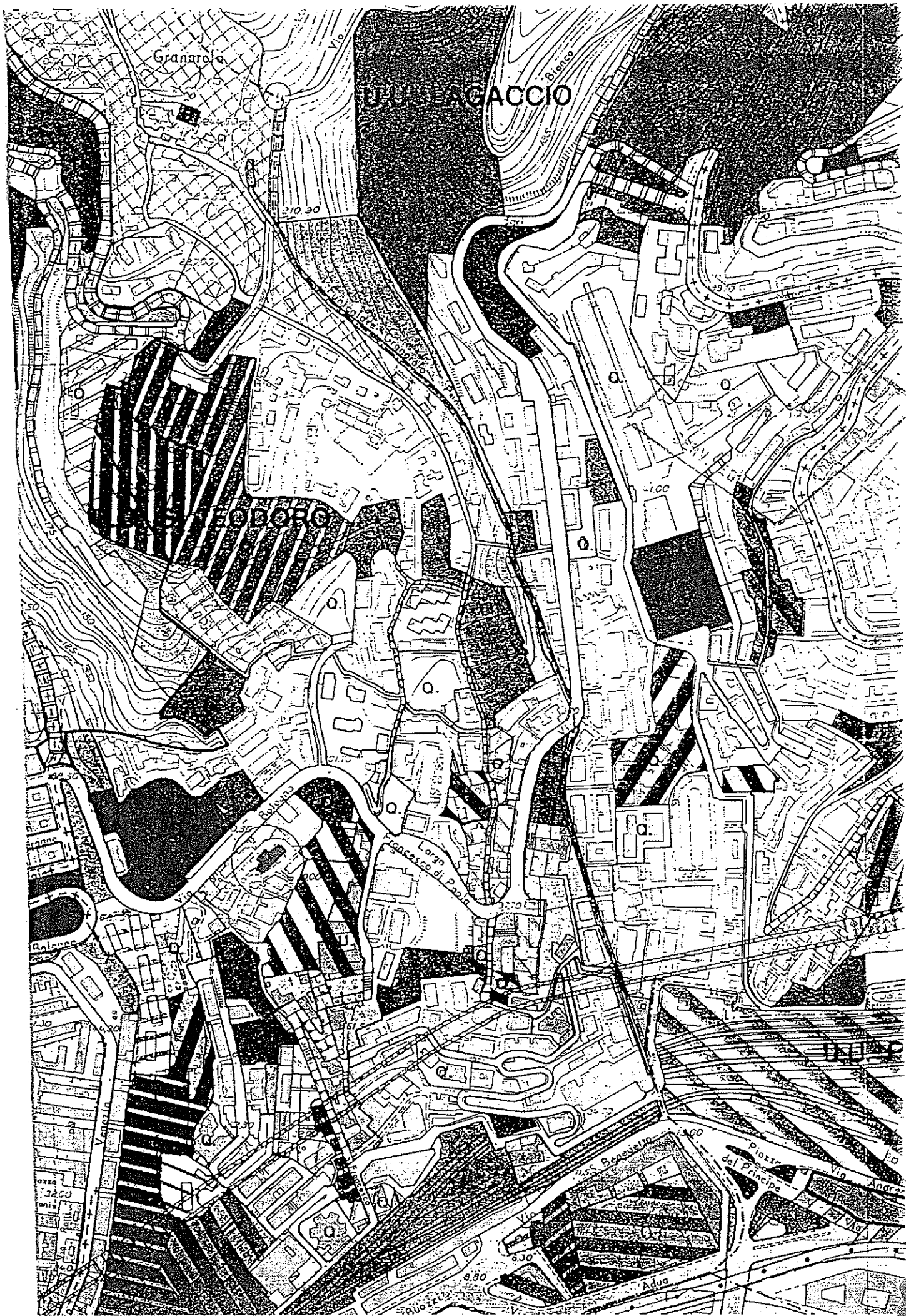
Genova li. 03/02/1995

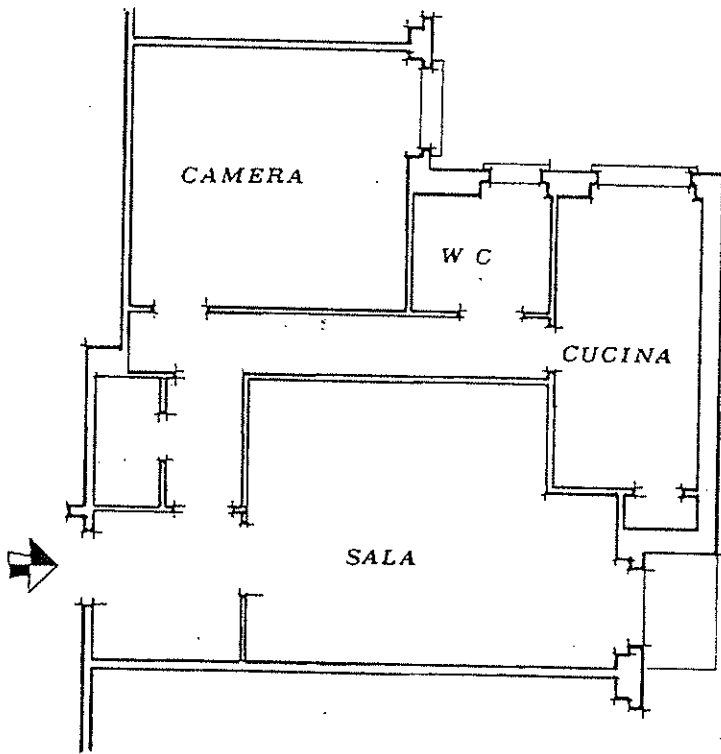
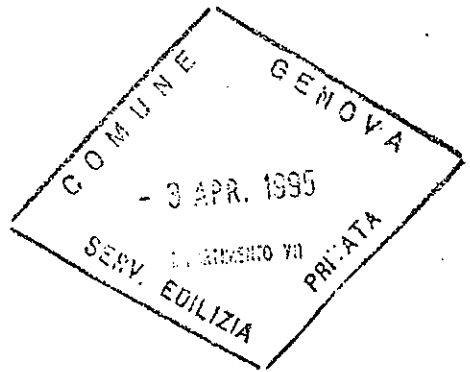
A circular stamp, likely a professional seal, is partially obscured by a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to read 'Ferrando Giovanni'.



IL RICHIEDENTE:		FIRMA	
PROPRIETARIO			
OGGETTO DELL'INTERVENTO		PROGETTO ART. 8 EDICIZIONE 7 LETT. W ART. 26 LEGGE 47/85 E SEGUENTI D.L. 88 DEL 27/3/85	
LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO			
VIA RAVENNA 1			
OGGETTO DELLA TAVOLA		SCALA	TAVOLA
PLANIMETRIA STATO ATTUALE, DI PROGETTO E CONFRONTO		1:5000 1:100	UNICA
PROGETTISTA			
GEOM. FERRANDO GIOVANNI P.ZZA G. VILLA 30/5 TEL. 010/208711-540097 FAX. 010/587709 C.F.: FRRGNN35P18D969H			

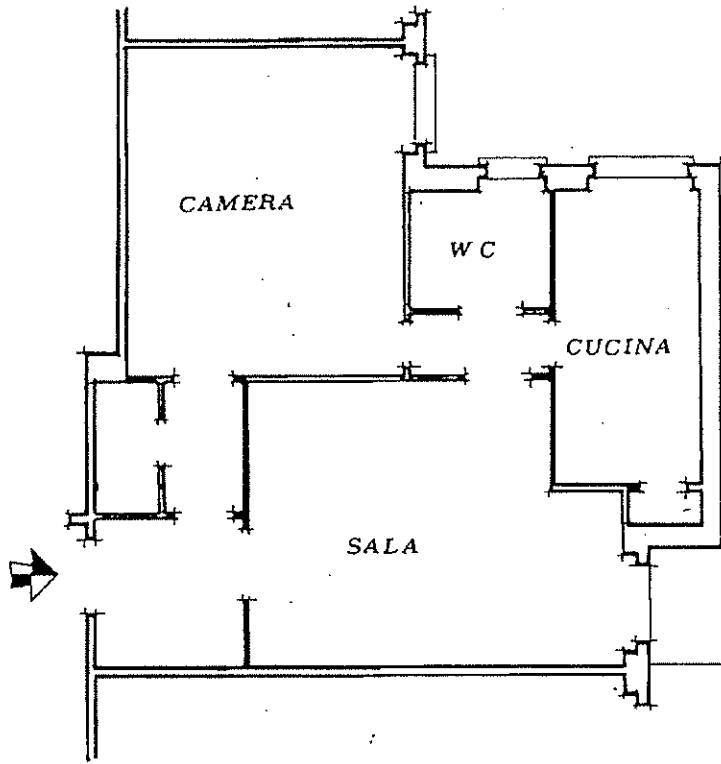
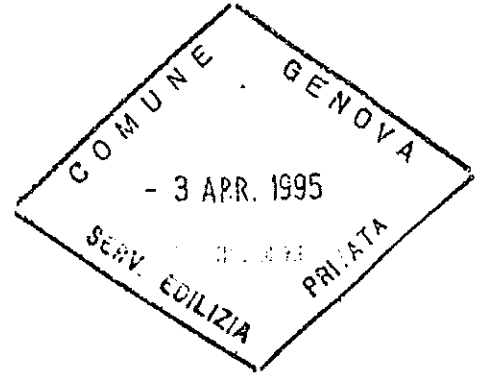






STATO DI PROGETTO

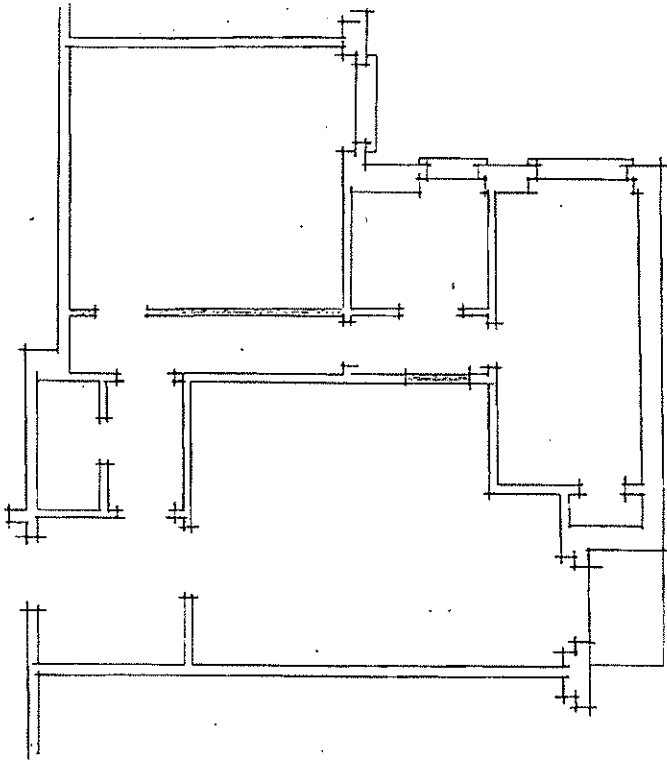




STATO ATTUALE



COMUNE
- 3 APR. 1995
SERVIZIO PRIVATA



CONFRONTO

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be 'Luca Pallavicini'. The stamp is partially obscured by the signature but seems to be an official seal.



Esecuzione Immobiliare: R.E.:

ALLEGATO 5

Documentazione reperita presso l'Amministrazione dello stabile



Gentile Geometra,

l'amministrazione condominiale che legge in copia mi ha incaricato di fornirLe le indicazioni richieste con la Sua del 16 corrente.

Il Condominio vanta -alla data del 19/02/2018- un credito verso i debitori di Euro 9.974,93 oltre interessi e spese. Il Condominio ha ottenuto l'ingiunzione di pagamento che si allega unitamente al precetto per cui il debito degli esecutati ammonta -come da precetto- ad Euro 11.380,00 oltre interessi successivi al 07/03/2018 ed oltre ad imposta di registro e competenze di intervento. Si allega tutto di intervento.

Il Condominio non ha iscritto ipoteca.

Allego l'ultimo bilancio consuntivo approvato unitamente al preventivo 2017-2018. Le rate preventive sono tutte scadute, il consuntivo 2017-18 è ancora in corso di redazione.

Per quanto attiene le altre informazioni:

Millesimi generali: 21/1017

Millesimi riscaldamento: 24/1019

Manutentore caldaia: Climatherm 010.4699409

L'importo annuo delle spese di amministrazione può estrapolarlo dal consuntivo allegato; tenga conto che erano anni che Ferrante non pagava. Non mi pare siano deliberate spese straordinarie, ma l'amministrazione che legge in copia può informarla direttamente in caso di mio errore.

Cordialmente

Avv. Paolo Gioffre'.

--

Avv. Paolo Gioffre'

Via Fieschi 3/15 16121 GENOVA
Tel-Fax 010.5960042 Cell. 328.3368880
pec: paolo.gioffre@ordineavvgenova.it
e-mail: paologioffre@gmail.com



Esecuzione Immobiliare: **R.E.:**

ALLEGATO 6

Documentazione fotografica



Esecuzione Immobiliare: R

FOTOGRAFIA N°1



FOTOGRAFIA N°2

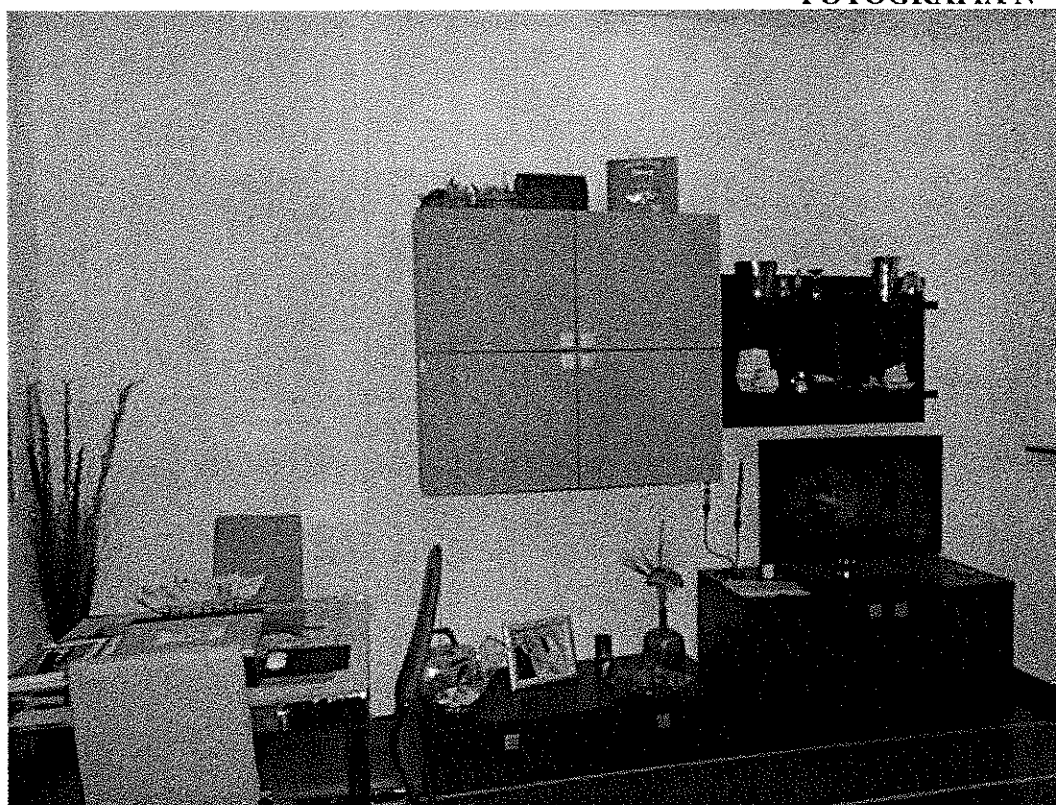


Esecuzione Immobiliare: I

FOTOGRAFIA N°3

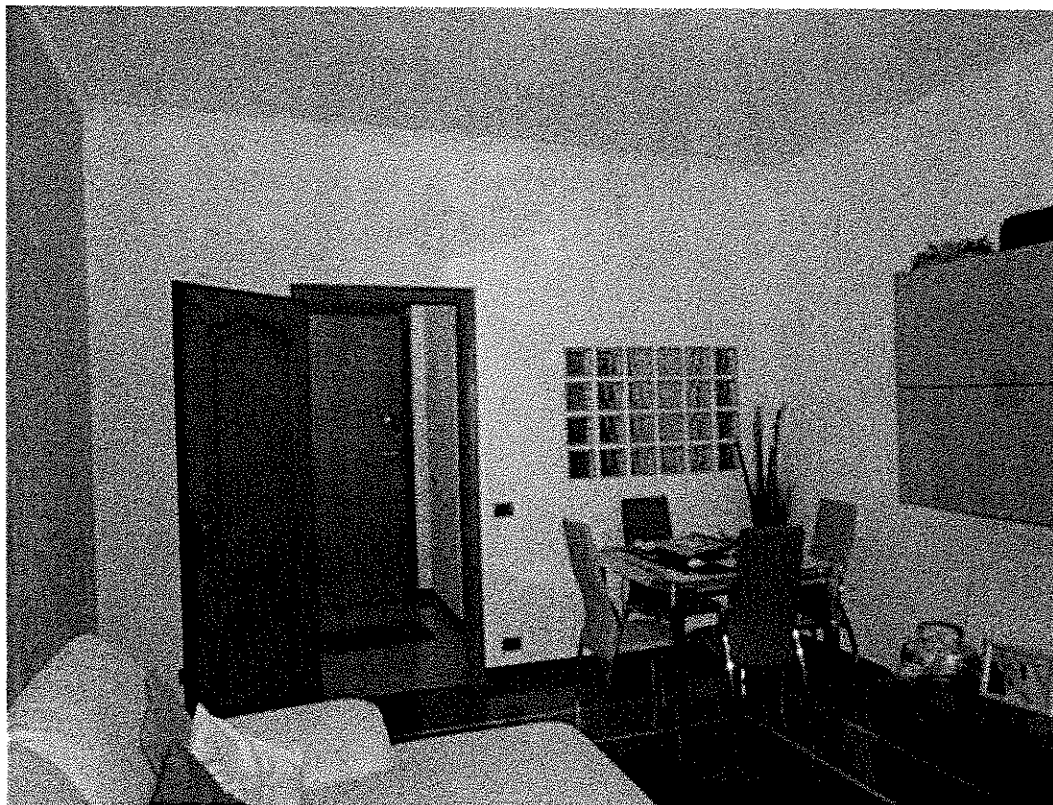


FOTOGRAFIA N°4



Esecuzione Immobiliare: R.E.: (

FOTOGRAFIA N°5

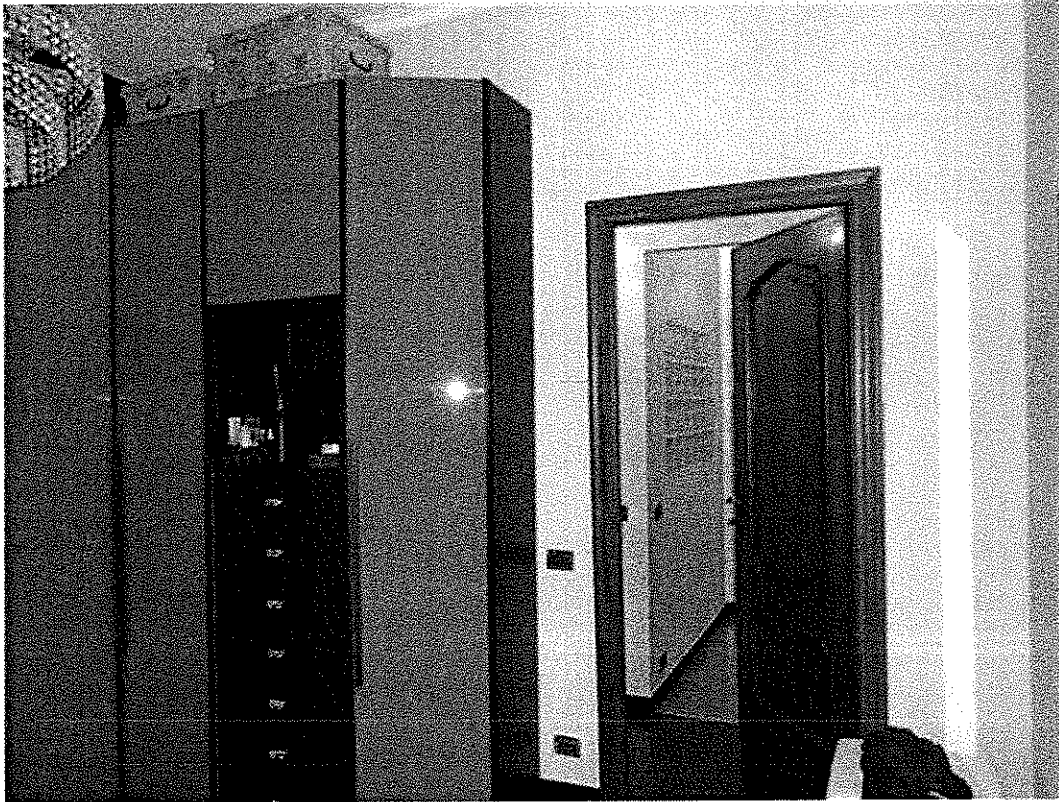


FOTOGRAFIA N°6



Esecuzione Immobiliare: R.E.:

FOTOGRAFIA N°7



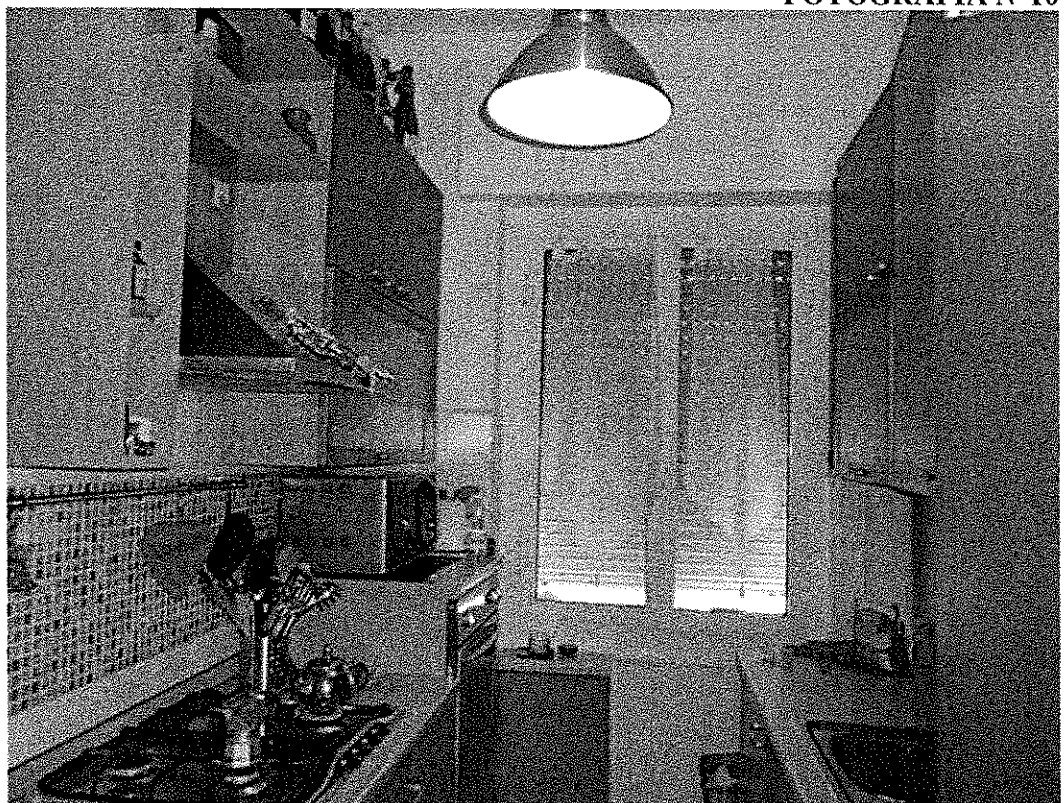
FOTOGRAFIA N°8



FOTOGRAFIA N°9



FOTOGRAFIA N°10

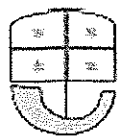


Esecuzione Immobiliare:

ALLEGATO 7

Attestazione di Prestazione Energetica





REGIONE LIGURIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201820149

VALIDO FINO AL 29-09-2020

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

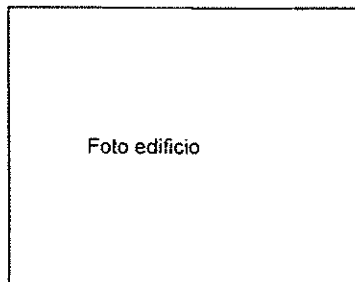
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi



Regione: LIGURIA

Comune: Genova

Indirizzo: Via Ravenna, 1

Piano: 1

Interno: 9

Coordinate GIS: 44.419079 °N 8.912299 °E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1960

Superficie utile riscaldata (m²): 56.78Superficie utile raffrescata (m²): 0.00Volume lordo riscaldato (m³): 220.80Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)			Sezione		GEC		Foglio		10		Particella		171	
Subalterni	Da	8	A	8	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da
Altri subalterni																	

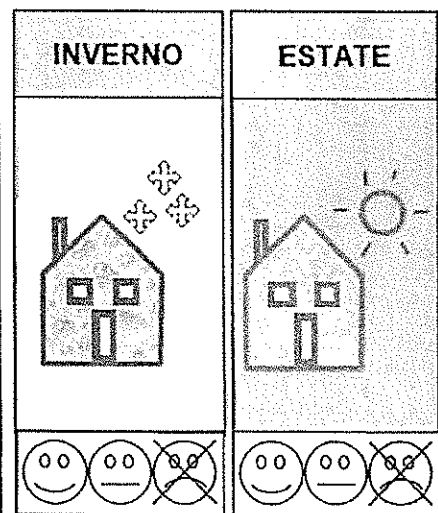
Servizi energetici presenti

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

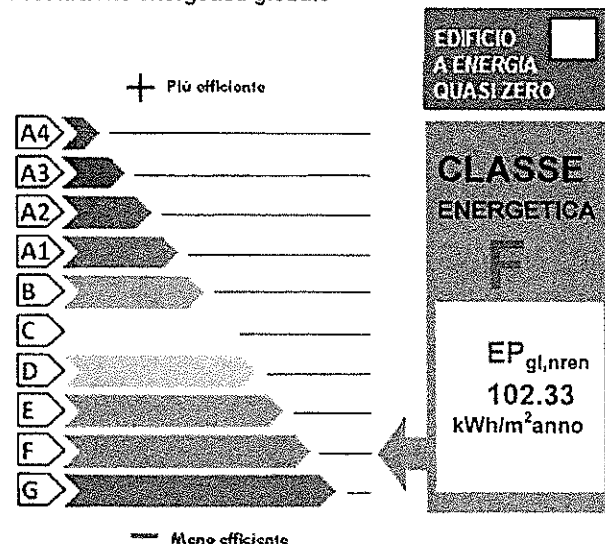
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



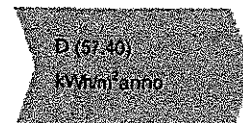
Prestazione energetica globale



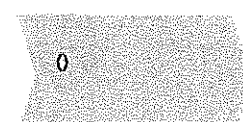
Riferimenti

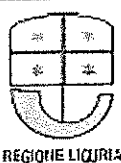
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201820149

VALIDO FINO AL: 29-05-2028



PRESTAZIONI ENERGETICHE 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 un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

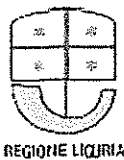
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1733 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 102,33 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	233 (Sm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 14,35 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 21,46 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 (specificare)		

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
REN1	non si consigliano interventi	NO	1	F (102,33 kWh/m ² anno)	F (102,33 kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO 07201820149

VALIDO FINO AL 29-05-2028



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

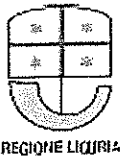
Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	220.80	m ³
S - Superficie disperdente	53.13	m ²
Rapporto S/V	0.2406	
EP _{H,nd}	35.01	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0411	-
YIE	0.5754	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren	
Climatizzazione invernale	1-Caldiaia a condensazione	2013	nd	Gas naturale	543.00	0.56	η _n	4.89	63.08
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	1-Boiler elettrico	2000	nd	Energia elettrica	1.20	0.43	η _n	9.46	39.25
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201820149

VALIDO FINO AL: 29-05-2028



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	Diego Bozzo	
Indirizzo	diego.bozzo84@gmail.com - - -	
E-mail	diego.bozzo84@gmail.com	
Telefono		
Titolo		
Ordine/Iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Diego Bozzo, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

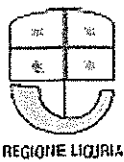
SOFTWARE UTILIZZATO

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: 29-05-2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Diego Bozzo



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201820149

VALIDO FINO AL: 29-05-2028



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

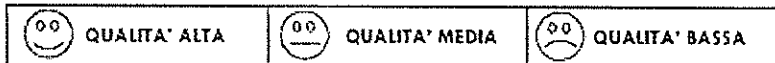
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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.

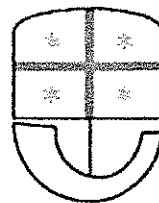
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici:

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.

Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore: 6223
Cognome: Bozzo
Nome: Diego
Anno: 2018
Numero Certificato: 20149
Data Protocollo: 29/05/2018 10:40
Numero Protocollo: PG/2018/0153070

Impronta file .pdf:

bf076e80a29d273a50a69c19b127b277d0bf505696071b4be7693826e7426d3b

Impronta file .xml:

ed12ef85d07f63dbbeacbe42cfb33cd8cc6934f5918add9fba8edd54e213b484



Esecuzione Immobiliare: R.E.: C

ALLEGATO 8

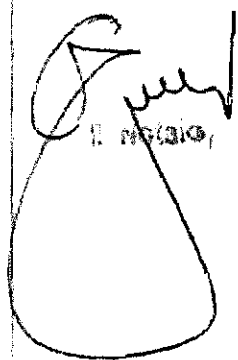
Copia atto di provenienza



Giulio Grilli
Notaio

DOTT. GIULIO GRILLI - NOTAIO 16122 GENOVA - VIA S. GIACOMO E FILIPPO, 31 - 3° PIANO - TEL. 010 839.38.10 - 010 889.783 - FAX 010 846.04.55

Repertorio n.18804 Raccolta n.8865 ==
 == COMPRAVENDITA DI IMMOBILI CON AGEVOLAZIONI DI PRIMA CASA ==
 ===== REPUBBLICA ITALIANA =====
 Il giorno quindici ottobre duemilatrè. =====
 In Genova, Via SS. Giacomo e Filippo n. 31 - 3° piano. =====
 Davanti a me Dott. Giulio Grilli Notaio in Genova, iscritto
 nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari
 e senza l'assistenza dei testi ai quali i comparenti d'accor-
 do tra di loro e col mio consenso hanno rinunciato, =====
 ===== sono presenti: =====
per la parte venditrice: =====
 =====
 =====
per la parte acquirente: =====
 =====
 =====
 essere coniugata in regime di separazione di beni in quanto
 legalmente separata; =====
per la parte acquirente: =====
 =====
 =====
 essere celibe; =====
 =====
 =====
 che dichiara di essere nubile. =====
 Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
 certo, con il presente atto convergono e stipulano quanto se-
 que: =====
 la Signora
 vende ai Signori e
 (parte acquirente), che, congiuntamente, accettano ed acqui-
 stano, in quote uguali, il seguente immobile sito in Comune
 di Genova, facente parte del casggiato distinto con il Civi-
 co Numero 1 (uno) di Via Ravenna, e precisamente: =====
 - appartamento contraddistinto con il numero interno 9 (no-
 ve), posto al piano primo, composto di ingresso, cucina, ba-
 gno, ripostiglio, disimpegni e due camere per complessivi va-
 ni catastali 4,5 (quattro virgola cinque), a confini: appar-
 tamento contraddistinto con il numero interno 10, vano scale,
 appartamento contraddistinto con il numero interno 9, muri
 perimetrali su giardino di pertinenza dell'appartamento con-
 traddistinto con il numero interno 2. =====
 Nel M.C.E.U. di Genova (GE), Partita 64785, esattamente inte-
 stata alla parte venditrice, Sezione GEC, Foglio 10 (dieci),
 Mappale 171 (centosettantuno), Subalterno 8 (otto), Via Ra-
 venna n. 1 piano: 1 interno: 9, Zona Censuaria 1, Categoria
 A/3, Classe 3°, Vani 4,5, Rendita Catastale Euro 639,12, con
 la precisazione che è stata presentata, all'Agenzia del Ter-
 ritorio, denuncia di variazione per aggiornamento grafico n.
 5010 1/1998 del 13/4/1998 in atti dal 10/7/2002 Prot. n.



Il Notaio,

INFORMATICA
 UNICO VIDE ENTRA
 il 17/10/2002
 W. 202
 Esste E. 228372

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6aca3d



vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue: =====
- ipoteca volontaria di Lire 105.000.000 (centocinquemilioni) pari a Euro 54.227,97 (cinquantaquattromiladuecentoventiseptemila/97) iscritta a Genova il 12 luglio 1991 al Reg. Part. n. 3733 e al Reg. Gen. n. 17382, a favore dell' "

" , con sede in Torino (TO), nascente da atto di mutuo di Lire 35.000.000 (trentacinquemilioni) pari a Euro 16.075,99 (dieciottomilasettantacinque/99) in data 20 giugno 1991 a rogito Umberto Morello, di Genova, Rep. 38982, assentita di cancellazione a rogito Notaio Aurelio Morello Rep. 98479 del 4 novembre 2002 registrato in data 25 novembre 2002 al n. 2505 ed in corso di annotamento. =====

- ipoteca volontaria di Lire 287.500.000 (duecentottantasettemilionicinquecentomila) pari ad Euro 148.481,36 (centoquarantottomilaquattrocentottantuno/36) iscritta a Genova il 19 maggio 2000 al Reg. Part. n. 3562 e al Reg. Gen. n. 14461, a favore della " " , con sede in Milano (MI), nascente da atto di mutuo di Lire 115.000.000 (centoquindicimilioni) pari ad Euro 59.392,54 (cinquantanovemilatrecentonovantadue/54) in data 17 maggio 2000 a rogito Notaio Aurelio Morello di Genova Rep. 95240, il cui debito residuo verrà estinto con il ricavato della presente vendita e per la quale la parte venditrice ha conferito incarico a me Notaio per ricevere il relativo consenso alla cancellazione nel più breve tempo possibile e a totali cure e spese della stessa parte venditrice. =====

La parte venditrice, inoltre, previa mia ammonizione sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, artt. 3 e 76, dichiara: =====

- che il reddito dell'immobile oggetto di quest'atto è stato dichiarato, quale reddito fondiario, nell'ultima Dichiarazione dei Redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data di questo atto medesimo; =====

- in relazione alla L.47/85, che le opere relative alla costruzione dell'immobile sono state iniziate in data anteriore al 1° Settembre 1967. La parte venditrice dichiara e garantisce che l'immobile oggetto della presente vendita è in possesso di tutti i requisiti per poter essere dichiarato abitabile, che lo stesso è in regola con la disciplina edilizia ed urbanistica, e che non sono stati eseguiti abusi che richiedessero procedimenti di sanatoria ai sensi della citata legge 47/1985 e successive proroghe ed integrazioni, manleva pertanto la parte acquirente da qualsiasi responsabilità al riguardo. =====

Gli effetti della presente vendita decorrono dalla data odierna. =====

Le spese condominiali di ordinaria amministrazione sono a carico della parte acquirente dal momento della consegna delle chiavi dell'immobile, consegna che avverrà entro e non oltre



il 31 (trentuno) ottobre 2003 (duemilatrè). Nello stesso modo vengono ripartiti gli oneri riferiti alle utenze dell'immobile in oggetto, e a tale proposito la parte venditrice si impegna ed obbliga a compiere tutto quanto necessario ed opportuno per la loro voltura in capo alla parte acquirente, beninteso a spese di quest'ultima. =====

Le spese condominiali di straordinaria amministrazione sono a carico della parte acquirente a partire dal giorno d'oggi. Tutte le spese di straordinaria amministrazione anche solo deliberate in data antecedente alla suddetta, così come le spese di ordinaria amministrazione riferite al periodo di sua competenza, eventualmente ancora insolute, restano a carico della parte venditrice. =====

Le parti richiamano comunque, anche per gli enti condominiali, l'applicazione dell'art 1490 1° c. Cod. Civ.. Dichiarano a tale proposito la parte venditrice, ai sensi dell'art. 1491 Cod. Civ., che l'immobile compravenduto è esente da vizi occulti. =====

Agli effetti della registrazione le parti danno atto che nessun rapporto di coniugio, di parentela in linea retta o assimilato ai sensi del 1° c. dell'Art. 26 del D.P.R. 131/86 intercorre tra la parte venditrice e la parte acquirente. =====

Le parti chiedono l'applicazione dell'articolo 1, comma 1, quarto periodo della Tariffa (parte prima) allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvata con D.P.R. n.131/86 così come introdotto dall'articolo 16 c. 1 del D.L. n. 155/93, convertito in L. 243/93, ulteriormente variato dall'Art. 3 c. 131 della L. 549/95, e in ogni caso tutte le agevolazioni previste dalla vigente normativa in materia di acquisto della cosiddetta prima casa, dichiarando la parte compratrice: =====

- di già risiedere nel Comune dove è posto l'immobile acquistato; =====
- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge (se coniugata) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;
- di non essere titolare, neppure per quota, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge (se coniugata) con le agevolazioni di cui alla legge, sopra citata, attualmente in vigore (così come modificata, da ultimo, dalla L. 549/95), ovvero di cui all'Art. 1 L. 168/82, all'Art. 2 del D.L. 12/85, convertito con modificazioni, dalla L. 118/85, all'Art. 3, c. 2, della L. 415/91, all'Art. 5, c. 2 e 3 del D.L. 14/92, 237/92 e 293/92, all'Art. 2, c. 2 e 3, del D.L. 348/92, all'Art. 1, c. 2 e 3, del D.L. 389/92, all'Art. 1, c. 2 e 3, del D.L. 455/92, all'Art. 1, c. 2, del D.L. 16/93 convertito, con modificazioni,

dalla
modif
- di
princ
Entra
stina
al D.
La pe
ze pi
neros
atto
qualc
to a
zione
Io N
riacc
nel
bene:
cita'
La p
dann
la s
casa
liar
Nel
vend
dall
post
dich
acqu
Lè ;
part
==
io l
taic
conf
Scri
part
qui.
Note
All
ran
Cop:
a g
Gen

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6aca3d

dalla L. 79/93, e all'Art. 16 del D.L. 155/93, convertito con
modificazioni dalla L. 243/93; =====

- di voler adibire l'immobile acquistato a propria abitazione
principale. =====

Entrambe le parti dichiarano che i locali trasferiti sono desti-
nati ad uso abitazione non di lusso secondo criteri di cui
al D.M. 2 agosto 1969 (G.U. n.218 del 27 agosto 1969). =====

La parte compratrice si dichiara consapevole delle consequen-
ze previste dalla Legge in caso di trasferimento a titolo o-
neroso o gratuito degli immobili acquistati con il presente
atto prima del decorso del termine di cinque anni da oggi,
qualora non provveda, entro un anno dal predetto trasferimen-
to all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abita-
zione principale. =====

Io Notaio ricordo inoltre alla parte venditrice l'onere di
riacquistare un immobile da adibire ad abitazione principale
nel termine di un anno da oggi al fine di non decadere dai
benefici fiscali usufruiti con l'atto di compravendita sopra
citato. =====

La parte venditrice si impegna in ogni caso a mantenere in-
denne la parte acquirente da ogni responsabilità riguardo al-
la suddetta possibile decadenza dalle agevolazioni di prima
casa con particolare riguardo al privilegio fiscale immobi-
liare gravante sull'immobile in oggetto. =====

Nel caso di mancato acquisto nel suddetto termine, la parte
venditrice sarà quindi tenuta a pagare l'importo determinato
dall'Ufficio delle Entrate comprendente la differenza di im-
posta, la sanzione amministrativa e gli interessi relativi,
dichiarando fin d'ora di impegnarsi a tenere indenne quella
acquirente da ogni onere e/o spesa al riguardo. =====

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della
parte acquirente. =====

===== Richiesto
io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me No-
taio letto ai comparenti che lo hanno approvato e dichiarato
conforme alla loro volontà. =====

Scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia ed in
parte a mano da me Notaio su dieci pagine di tre fogli fin
qui, il presente atto viene sottoscritto dai comparenti e me
Notaio. =====

All'originale firmato: Chicanto Eugenia Rosa - Daniele Fer-
rante - Giuseppina Luana Scanni - Giulio Grilli Notaro. =====

Copia di 5 (cinque) fasciate, conforme all'originale, firmate
a sensi di legge, rilasciata ad uso: =====

Genova, li 17 OTTOBRE 2003

Esecuzione Immobiliare: **R.E.**

ALLEGATO 9

Copia regolamento di condominio



CONDOMINIO CASEGGIATO IN GENOVA

VIA RAVENNA N° 1

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

A) Premesse - Parti condominiali

- 1°) Costituiscono proprietà comune, indivisibile ed inalienabile a favore di tutti gli appartamenti e fondi i seguenti locali:
- a- L'appartamento posto al piano terreno con accesso dal vano scala, e composto di ingresso, cucina, bagno, dispensa, due camere ed un piccolo giardino adibito ad alloggio del portinaio.
 - b- Il locale situato sotto il piano viario della strada di accesso alla Via Bologna contraddistinto nella planimetria allegata con la lettera (B) tinteggiato in rosso ed adibito a locale cisterna.
 - c- Il locale sito al 2° piano inferiore ed adibito a locale caldaia, con annesso locale contenente il serbatoio nafta. La proprietà di detti locali (solo parte muraria), è esclusiva del condominio N° Civ. 41 con la servitù passiva verso l'adiacente condominio N° Civ. 33 di Via Bologna, descritta e precisata al paragrafo 12 del presente Regolamento.
- La centrale dell'impianto di riscaldamento, comprendente caldaia, pompe, serbatoio nafta e relativi accessori, costituisce proprietà comune con il caseggiato N° Civ. 33 di Via Bologna come è precisato allo stesso paragrafo 12 già citato del presente regolamento.
- d- Il locale posto al piano terreno con accesso dall'androne di ingresso unito alla portineria ed adibito a guardiola per il portinaio ed a locale destinato ai contatori condominiali.
 - e- Il locale sito sul terrazzo del caseggiato ed accessibile dal vano scala, adibito in parte al locale recipienti acqua potabile ed in parte a locale macchinari per il funzionamento dell'ascensore.
 - f- Il terreno circostante al caseggiato di proprietà comune, detto terreno, e tutte le altre parti condominiali, sono segnate nella planimetria allegata e tinteggiata in rosso.

2°) L'accesso al Caseggiato n° civ. 1 dalla Via BOLOGNA avverrà attraverso la strada privata di proprietà dell'Impresa Ing. Rizzo & Barabino, che si svolge a fianco dei lati ponente e mezzogiorno del Caseggiato civ. 33 di Via Bologna, nonché dalla scaletta di comunicazione tra la Via Bologna e la strada privata anzidetta sita nel distacco tra il Caseggiato civ. 33 e il Caseggiato civ. 35 di Via Bologna.

Detta scaletta, nonché il terreno adiacente (per la sola parte tinteggiata in rosso nella planimetria allegata) costituiscono proprietà esclusiva del condominio del caseggiato n° civ. 1 con servitù di passo a favore del fondo del caseggiato civ. 35 e del condominio del caseggiato civ. 33, che, fruendo di tale diritto, dovranno concorrere nelle spese di manutenzione relative.

L'accesso al caseggiato civ. 1 dalla Salita Bella Giovanna avverrà attraverso la strada privata di proprietà del Sig.

seggiato civ. X1 verranno trasmessi per la parte di competenza i diritti e gli oneri già spettanti all'Impresa Ing. Rizzo & Barabino e indicati nell'atto di divisione a rogito Notaio Salina n° 14148 di Rep. n° 2595 di raccolta in data 30/1/1957.

Inoltre l'accesso suddetto, in prosecuzione della strada privata di proprietà del Sig. avverrà attraverso la porzione di strada privata di proprietà dell'Impresa Ing. Rizzo & Barabino, che fiancheggia i lati tramontana e levante del caseggiato civ. 1 di Via BOLOGNA (ORA VIA RAVENNA)

L'onere della manutenzione di tutta la strada privata di proprietà dell'Impresa Ing. Rizzo & Barabino, proprietà proveniente dagli atti di acquisto e dell'atto di divisione a rogito Notaio Salina sopra citato, verrà ripartito per la parte già competente alla Impresa stessa tra i condomini del caseggiato civ. 1 in ragione del 70% della totalità; tra i condomini del caseggiato civ. 33 di Via Bologna in ragione del 20% della totalità; e verrà attribuito al fondo del caseggiato civ. 35 di Via Bologna prospettante nella strada privata in ragione del 10% della totalità.

3°)- L'uso dell'alloggio del portiere verrà a questi accordato gratuitamente , a corrispettivo del servizio di portineria , per il quale servizio verrà anche assegnata al portiere la retribuzione stabilita dalle norme in vigore. Sempre a corrispettivo del servizio di portineria , verrà concesso al portiere l'uso gratuito del riscaldamento del suo alloggio e dell'acqua potabile.

B) - Contributo dei condomini alle spese ed ai servizi comuni

4°)- Quote dei partecipanti.

Tutti i condomini devono concorrere nelle spese necessarie per la conservazione ed il buon godimento delle parti comuni e per la prestazione dei relativi servizi, in ragione delle rispettive aliquote espresse in millesimi nella "Tabella per la ripartizione delle spese comuni" allegata al presente Regolamento.

5°)- Valori delle quote di proprietà

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio, sono indicati nella colonna (A) " Quota di proprietà " della tabella di cui sopra.

Nessun condomino , potrà rinunciare ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, nè a quelli di particolare sua proprietà , nè all'uso di uno o di tutti i servizi comuni obbligatori per tutti, allo scopo di essere esonerato dai relativi contributi a suo carico, in virtù delle norme del presente Regolamento o per legge.

6°)- Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di Amministrazione

Le spese in genere per la conservazione , le riparazioni ordinarie e straordinarie, le ricostruzioni e le innovazioni dei terrazzi di copertura , dei muri maestri, e delle altre parti comuni a tutti i comproprietari del caseggiato , salvo le speciali disposizioni di cui infra, come pure le spese generali di Amministrazione , compresa la eventuale retribuzione dell'Amministratore , sono ripartite in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espressi in millesimi nella colonna (A) "Quota di proprietà".

7°)- Spese di portineria.

Tutte le spese di portineria e cioè, salario al portiere ,
indennità, contributi assistenziali previdenziali e assicurativi ,
innovazioni e ricostruzione alloggio, fornitura attrezzi, indennità
licenziamento ed in genere tutte quelle altre non specificate relati-
ve ed inerenti al detto servizio , vengono ripartite in ragione del-
le aliquote millesimali indicate nella colonna (B) "Portineria"
della Tabella di riparto.

8°)- Spese di manutenzione ed illuminazione delle scale.

Le spese di conservazione, riparazioni ordinarie e straordina-
rie , innovazione, ricostruzioni, illuminazione delle scale e parti
ad esse inerenti e cioè dei muri che le circoscrivono, delle strut-
ture che le sorreggono, delle finestre, ringhiere e passamani etc.,
in qualunque punto le opere siano eseguite, sono ripartite tra i
condomini secondo le aliquote portate dalla colonna (C) " Manuten-
zione scale , illuminazione scale, e ascensore" della tabella di
riparto.

9°)- Spese di ascensore

Le spese di ascensore , sia per quanto riguarda il consumo
energia , sia per quanto riguarda la conservazione, riparazioni
ordinarie e straordinarie , innovazioni, e la ricostruzione, si
ripartiscono tra i condomini secondo le aliquote portate dalla
colonna (D) " Ascensore " della Tabella di riparto.

10°)- Spese di fognatura

Le spese per la manutenzione della rete orizzontale della fo-
gnatura vengono ripartite tra tutti i condomini in proporzione del
numero delle bocche di immissione e di conseguenza secondo le ali-
quote portate dalla colonna (E) "Fognature " della Tabella di
riparto. Le spese stesse relative alle condutture collettrici verti-
cali delle acque e materie di rifiuto , a prescindere da ogni con-
siderazione e relazione tra il punto ove l'opera viene eseguita e
la ubicazione in altezza dellè unità partecipanti, sono separatamen-
te contabilizzate per ciascuna colonna nell'ambito delle quali sono
poi divise cogli stessi suddetti criteri , tra i rispettivi utenti.

11°)- Spese per intercapedini.

Le spese per conservazione, rifacimento, ordinarie e straordinarie, innovazioni e riparazioni delle intercapedini e relativi muri che le determinano, nonché degli eventuali contributi Comunali, sono ripartite applicando le aliquote di cui alla colonna (A) "Quote di proprietà" della tabella di riparto; quelle inerenti alla copertura, quando essa sia compresa nei distacchi in proprietà ed uso dei singoli condomini, sono ripartite coi criteri dettati dalla legge per le ripartizioni e ricostruzioni dei lastri solari.

12°)- Spese di riscaldamento.

Premesso che l'impianto di riscaldamento è in comunione con l'adiacente caseggiato n° civico 33 di Via Bologna e che l'impianto caldaia, pompe, serbatoio nafta, e tutto quanto attinente ad esso, (eccezione fatta per l'anello di circolazione esclusivamente attinente a ciascun caseggiato come specificato in appresso) ubicato nel 2° piano inferiore del caseggiato n° civico 31, costituisce proprietà comune tra i vari condomini dei caseggiati n° civico 31 e n° civico 33, viene costituita una "gestione speciale impianto riscaldamento" regolata dalle norme seguenti:

-a)- La gestione dell'impianto di riscaldamento viene effettuata congiuntamente e pariteticamente dai due Amministratori che rappresentano rispettivamente il caseggiato n° civico 31 e il caseggiato N° civico 33 di Via Bologna.

-b)- La comproprietà di detto impianto comprende caldaia, pompe, deposito nafta e tutti gli accessori che completano l'impianto stesso, mentre il locale considerato come opera muraria è esclusiva proprietà del caseggiato n° civico 31 di Via Bologna. (ORA VIA RAVENNA 31)
Al condominio del caseggiato n° civico 31 di Via ^{RAVENNA} Bologna rimane però la servitù permanente di alloggiarvi l'impianto di riscaldamento che deve servire il condominio di Via Bologna 33.

-c)- Le spese ordinarie e straordinarie, innovazioni e ricostruzioni dell'impianto di riscaldamento (parte comune) e per l'eserci-

zio, nonchè le spese per la manutenzione dei locali adibiti a sede dell'impianto di riscaldamento ubicato nel caseggiato N° civico 31, compresa la canna fumaria e relativo camino, viene fatta in comune dai due Amministratori dei caseggiati rispettivamente n° civico 31 e n° civico 33. Il condominio n° civico 31 si accollerà il 45% di dette spese, mentre il condominio n° civico 33 si accollerà il 55% delle stesse.

-d)- La parte di spese spettante al condominio n° civico 31 viene suddivisa tra i vari condomini applicando le aliquote di cui alla colonna (F) "Riscaldamento" della tabella di riparto ammessa al presente regolamento. Con lo stesso criterio indicato nella colonna (F) vengono suddivise le spese di manutenzione e riparazione ordinarie e straordinarie dell'anello di circolazione che derivando dall'impianto comune costituisce impianto esclusivo del n° civico 31; analogamente le spese di manutenzione e riparazione ordinarie e straordinarie dell'anello di circolazione del caseggiato n° civico 33, che deriva dall'impianto comune verranno pagate esclusivamente dai condomini dell'anzidetto caseggiato n° civico 33, con una tabella di riparto all'uopo istituita nel loro Regolamento di Condominio.

-c)- Qualora una unità immobiliare partecipante al servizio rimanga sfitta e disabitata, e sgombra quindi di cose e di persone per tutto il periodo del riscaldamento, il condomino interessato contribuirà nella misura del 50% della sua quota purchè ne abbia avvertito l'amministrazione entro il 15 ottobre dell'anno in questione.

In particolare nel primo anno di esercizio 1958 - 1959 gli appartamenti che risultassero disabitati all'inizio del periodo di riscaldamento non parteciperanno alle spese di riscaldamento; se però prima della fine dell'esercizio di riscaldamento venissero abitati, i proprietari di detti appartamenti pagheranno dal giorno dell'avvenuta occupazione in proporzione ai giorni decorrenti da detto giorno alla fine dell'esercizio stesso.

13°) Spese per lastrici solari e parapetti.

Le spese per la riparazione e la ricostruzione dei lastrici

solari sono ripartite a sensi di legge con la sola specificazione che quelle relative alla soletta di sostegno , sono ripartite tra tutti i condomini , nessuno escluso in proporzione dei valori risultanti per ciascuna unità dalla colonna (A) della tabella di riparto , senza alcuna particolare attribuzione.

I parapetti e le ringhiere di perimetro, considerati accessori del lastrico sono a carico di tutti i condomini secondo i richiamati criteri di legge per i lastrici stessi , mentre i parapetti e le altre opere che servono per la divisione dei lastrici solari , sono a carico dei rispettivi utenti dei lastrici stessi in proporzione della superficie assegnata a ciascuno di essi.

14°)- Spese di acqua potabile.

Ogni appartamento e fondo è dotato di apposito contatore per acqua , in base alla cui numerazione verrà ripartito il canone annuale dell'acquedotto.

Le spese relative alle riparazioni straordinarie , alle innovazioni ed alla ricostruzione dell'impianto, vanno ripartite tra i condomini in base ai criteri di cui alla colonna (A) "Quota di proprietà" delle tabelle di riparto.

Le spese ordinarie e straordinarie relative alla riparazione dei tratti di tubazione dal recipiente alla immissione in ogni singola unità , sono a carico di tutti gli utenti serviti dalla colonna in questione in misura proporzionale ai millesimi di proprietà di questo gruppo di utenti quale è indicato nella anzidetta colonna (A) . Le spese ordinarie e straordinarie relative alla riparazione dei tratti di tubazione interni alle unità sono a carico delle singole stesse unità.

15°)- Il fabbricato deve essere assicurato a cura dell'amministratore contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas, od apparecchi a vapore, e contro la responsabilità civile per danni ai terzi.

Nel caso di incendio ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione , tutti i condomini dovranno concorrere secondo il valore delle rispettive proprietà (risultanti dalla colonna (A) della tabella di riparto) ed

integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

C)- Amministrazione del caseggiato

16°)- Obblighi particolari del condomino.

Il condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, presso la portineria, o in uno dei locali di sua proprietà.

Ciascun condomino è tenuto ad imporre l'osservanza del presente Regolamento, delle sue eventuali modifiche, e delle deliberazioni dell'assemblea ai propri conduttori, famigliari, dipendenti, ed occupanti a qualsiasi titolo dell'unità immobiliare.

17°)- Rappresentanza ed amministrazione.

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- L'Amministratore ;
- Il consiglio del Condomini ;
- L'Assemblea.

Gli incarichi di amministratori e di consiglieri devono intendersi gratuiti quando l'Assemblea preventivamente e specificatamente non abbia fissato un emolumento.

18°)- Dell'Amministratore.

L'amministratore dura in carica un anno, ma rimarrà in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando il nuovo amministratore non prenderà possesso della carica. L'amministratore dimissionario, revocato o cessante, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al successore e, in sua mancanza, al consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti della amministrazione entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca o dalla cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio.

19°)- Attribuzioni dell'Amministratore.

L'amministratore compila il preventivo delle spese occorrenti

durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento. Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini, subito ciascun condomino è legalmente tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa e salvo diverse disposizioni da essa adottate. In particolare nel primo anno di esercizio dovrà essere versata all'Amministrazione una somma anticipata di £. 737.000= così ripartita:

U n i t à	Quota Unitaria	n° Unità	T o t a l i
-Fondi I - II - III - IV - V - VI - VII - VIII	1.000	8	8.000
-Appartamenti interni: 1 - 3 - 9 - 10	15.000	4	60.000
-Appartamenti interni: 2-4-5-7-8-11-12-13-14-15-16 17-18-19-20-21-22-23-24-26-27 28-33	19.000	23	437.000
- Appartamenti interni: 6-25-29-30-31-32-34-35	22.000	8	176.000
-Appartamenti interni: 36-37	28.000	2	56.000
			737.000 =====

Tale somma costituirà un fondo anticipato per spese acqua , luce, portineria, ascensore, manutenzioni ed altri canoni. Inoltre dovrà essere versato all'Amministratore una somma di £. 729.000,= ripartita con lo stesso criterio della tabella sopra riportata (ad eccezione dei Fondi che sono esclusi dalle spese di riscaldamento) .

Tale somma costituirà un fondo anticipato per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento, ed il versamento di tale somma, dovrà essere effettuato entro il 30 ottobre di ogni anno.

L'Amministratore compila pure il rendiconto annuale con lo stato di reparto, dal quale risulta la rimanenza a credito e a debito di cia-

scun condomino; rendiconto e stato di reparto saranno ugualmente sottoposti alla Assemblea per l'approvazione, conseguita la quale i singoli condomini saranno tenuti a versare immediatamente la somma ancora dovuta. Le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo. Nessun condomino può esibirsi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra, adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione che, se pure fondate, non siano state riconosciute dall'Assemblea nel bilancio approvato e da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria. L'Amministratore potrà ordinare col parere favorevole del consiglio dei condomini, lavori o spese non previsti nel bilancio preventivo, che siano necessari, purchè contenuti nel limite massimo di £. 200.000,- (duecentomila). Sempre sentito il consiglio dei condomini, potrà ordinare lavori o spese necessarie ed urgenti che superino tale limite purchè immediatamente convochi l'Assemblea per ottenerne la ratifica.

L'Amministratore invece non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore senza previa autorizzazione dell'assemblea.

20°)- Riparazioni necessarie - Carenza dell'Amministratore

Qualora l'Amministrazione rifiuti di eseguire, a richiesta di un condomino, riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni, e qualora non provveda entro 20 giorni dalla richiesta, il condomino può esigere la convocazione dell'Assemblea per ottenere una decisione della maggioranza in merito alla esecuzione delle riparazioni. Qualora l'Assemblea non ravvisi la necessità delle riparazioni, il condomino istante sarà tenuto a rifondere all'Amministrazione le spese tutte incontrate per la convocazione dell'Assemblea.

21°)- Ispezioni e lavori nella proprietà singola.

Ciascun condomino a richiesta dell'Amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rifusione dei danni. I condomini prima di intraprende-

re nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori che possano interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o di parti di esso, devono preavvertire l'Amministratore. Qualora l'Amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'Assemblea da radunarsi all'uopo dallo Amministratore entro e non oltre i 20 giorni dalla comunicazione del divieto al condomino. Trascorso tale termine senza che l'assemblea abbia provveduto, il condomino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la Sua responsabilità nei confronti sia del condominio, come dei singoli condomini.

Ciascun condomino è tenuto ad eseguire nei locali ed alle cose di sua proprietà quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, la uniformità esterna ed il decoro dell'edificio. I condomini degli appartamenti situati all'ultimo piano sono tenuti del pari a concedere il libero passaggio al tetto, ai lastrici sohari, agli impianti distributori dell'acqua, quando altrimenti non si possa agevolmente accedervi per la esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli.

22°)- Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 marzo. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini non versate entro i 15 giorni da quello della assemblea per gli intervenuti, e dal ricevimento della comunicazione dell'Amministratore per gli assenti, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni settimana di ritardo nel pagamento, col massimo di L. 1.000, =

Il ricavo della applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese inerenti alle parti comuni e spese generali di Amministrazione. In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre, l'Amministratore ha facoltà dopo 15 giorni dalla richiesta fatta a mezzo lettera raccomandata, di sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

23°)- Consiglio dei condomini.

Il consiglio dei condomini è composto da tre proprietari eletti

dall'Assemblea, e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi. Il consiglio dei condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e riferirne motivatamente all'assemblea. Esso sostituisce l'Amministratore in caso di assenza temporanea.

24°)- Assemblea - Convocazione.

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da almeno due condomini, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi al proprietario (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 delle disposizioni di attuazione) per lettera raccomandata, all'indirizzo di cui al precedente art. 15 da consegnarsi all'ufficio Postale almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. Con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ore dell'adunanza, delle materie da discutersi ed ordine del giorno, del luogo, giorno ed ora in cui si troveranno depositati per la visione degli interessati la copia del rendiconto, del reparto spese, del preventivo e del progetto di reparto, nonché della data della adunanza in 2a convocazione fissata a norma dell'art. 1136 Cod. Civ. In mancanza dell'Amministratore, l'assemblea può essere convocata da ogni condomino, ed altresì ad iniziativa del Presidente dell'Associazione Provinciale dei Proprietari di Fabbricati.

25°)- Diritto di voto e di delega.

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nella assemblea da altra persona anche estranea al condominio, con delega scritta, sia pure in oaloe all'avviso di convocazione.

La validità della costituzione dell'assemblea, si accerta al principio dell'assemblea ed è efficace per tutta la sua durata.

La validità delle deliberazioni, agli effetti della maggioranza

richiesta dalla legge va considerata in relazione al numero e complessivo valore delle sole unità interessate alla deliberazione.

26°)- Verbale della assemblea.

Dalle deliberazioni dell'assemblea a cura del Presidente e del Segretario entro tre giorni da quello della tenutasi assemblea, dovrà essere redatto processo verbale da sottoscrivere da essi e da coloro che l'assemblea avesse all'uopo delegato. Il verbale deve contenere:

- a)-l'indicazione del luogo, la data della adunanza, e l'ordine del giorno;
- b)-il numero dei presenti di fatto o per delega in confronto del numero totale dei partecipanti al condominio;
- c)-il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con la indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà.
- d)-l'indicazione del Presidente e del Segretario, e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- e)-un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con la indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.
- f)-qualunque dichiarazione di cui si chiedi l'inserzione.

Le deliberazioni concernenti il regolamento o le sue modifiche, nonché la nomina o la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dall'ufficio, sono annotate nell'apposito registro tenuto presso l'Associazione dei Proprietari di Fabbricati.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che la richiegga, entro 5 giorni dalla domanda, a spesa del richiedente.

27°)- Comunicazioni delle deliberazioni ai condomini.

A tutti gli effetti di legge l'Amministratore provvederà ad inviare ai condomini assenti, entro dieci giorni dalla data della Assemblea, un estratto del verbale a mezzo di lettera raccomandata. Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini assenti, a norma del presente Regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese esclusive di questi.

A carico dei condomini assenti saranno poste le spese che si doves-

sero incontrare per la convocazione di altra assemblea resasi necessaria per la diserzione di assemblea precedente.

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento l'assemblea di volta in volta potrà applicare una penale di £. 500 (cinquecento) salvo beninteso l'eventuale risarcimento del danno ed pregiudicato ogni diritto del condominio o dei singoli.

Il ricavo della penale sarà devoluto uniformemente al disposto dell'art. 21, secondo comma del presente regolamento.

28°) Vertenze - intervento della Associazione Sindacale.

Insorgendo vertenze o dissidi fra condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla competente Associazione Provinciale dei Proprietari di Fabbricati per tentare un amichevole componimento prima di adire all'Autorità Giudiziaria.

Genova, marzo 1958.

Segue tabella di ripartizioni spese.

Piano	N° int.	Quota di		Manutenz.	Ascensore	Fognatura	Riscaldamento
		proprietà	Portineria	scale, ill. scale, ascen.	F.M. "		
		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)
2° Inf.	Box I	11	---	---	---	12	---
	" II	6	---	---	---	12	---
	" III	6	---	---	---	12	---
	" IV	6	---	---	---	12	---
	" V	6	---	---	---	12	---
	" VI	4	---	---	---	12	---
1° Inf.	" VII	6	---	---	---	12	---
	App. 1	17	19	18	---	24	19
	" 2	23	25	25	---	24	25
	" 3	22	24	24	---	24	24
Terr. F.	VIII	33	---	---	---	28	---
	App. 4	24	26	18	---	24	26
	" 5	24	26	18	---	24	26
	" 6	30	32	22	---	24	32
Primo	7	24	26	19	20	24	27
	8	24	26	18	19	24	26
	9	21	23	17	17	24	24
	10	21	23	17	17	24	24
	11	24	26	19	20	24	29
	12	24	26	19	20	24	27
Secondo	13	24	26	22	24	24	27
	14	24	26	21	23	24	26
	15	23	25	20	22	24	26
	16	23	25	20	22	24	27
	17	24	26	22	23	24	29
	18	24	26	22	24	24	27
Terzo	19	25	27	25	28	24	27
	20	24	26	24	27	24	26
	21	23	25	23	26	24	26
	22	23	25	23	26	24	27
	23	24	26	24	27	24	29
	24	25	27	25	28	24	27
Quarto	25	26	28	28	33	24	27
	26	25	27	28	33	24	26
	27	24	27	27	31	24	27
	28	25	27	27	31	24	27
	29	26	28	28	33	24	29
	30	26	28	28	33	24	27
Quinto	31	27	29	35	42	24	27
	32	28	30	36	43	24	29
	33	25	27	33	39	24	27
	34	26	28	33	39	24	29
	35	26	28	34	40	24	27
Attico	36	41	45	87	106	24	34
	37	33	36	71	84	24	31

Via Pavane 1

zio, nonchè le spese per la manutenzione dei locali adibiti a sede dell'impianto di riscaldamento ubicato nel caseggiato N° civico 31, compresa la canna fumaria e relativo camino, viene fatta in comune dai due Amministratori dei caseggiati rispettivamente n° civico 31 e n° civico 33. Il condominio n° civico 31 si accollerà il 45% di dette spese, mentre il condominio n° civico 33 si accollerà il 55% delle stesse.

-d)- La parte di spese spettante al condominio n° civico 31 viene suddivisa tra i vari condomini applicando le aliquote di cui alla colonna (F) "Riscaldamento" della tabella di riparto annessa al presente regolamento. Con lo stesso criterio indicato nella colonna (F) vengono suddivise le spese di manutenzione e riparazione ordinarie e straordinarie dell'anello di circolazione che derivando dall'impianto comune costituisce impianto esclusivo del n° civico 31; analogamente le spese di manutenzione e riparazione ordinarie e straordinarie dell'anello di circolazione del caseggiato n° civico 33, che deriva dall'impianto comune verranno pagate esclusivamente dai condomini dell'anzidetto caseggiato n° civico 33, con una tabella di riparto all'uopo istituita nel loro Regolamento di Condominio.

-o)- Qualora una unità immobiliare partecipante al servizio rimanga sfitta e disabitata, e sgombra quindi di cose e di persone per tutto il periodo del riscaldamento, il condomino interessato contribuirà nella misura del 50% della sua quota purchè ne abbia avvertito l'amministrazione entro il 15 ottobre dell'anno in questione.

In particolare nel primo anno di esercizio 1958 - 1959 gli appartamenti che risultassero disabitati all'inizio del periodo di riscaldamento non parteciperanno alle spese di riscaldamento; se però prima della fine dell'esercizio di riscaldamento venissero abitati, i proprietari di detti appartamenti pagheranno dal giorno dell'avvenuta occupazione in proporzione ai giorni decorrenti da detto giorno alla fine dell'esercizio stesso.

13°) Spese per lastrioci solari e parapetti.

Le spese per la riparazione e la ricostruzione dei lastrioci

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOSISTEMI S.p.A. - Via S. Maria 2 - 00187 Roma



Ai Sig.ri Condomini ed Inquilini
Via Ravenna, 1
16126 Genova

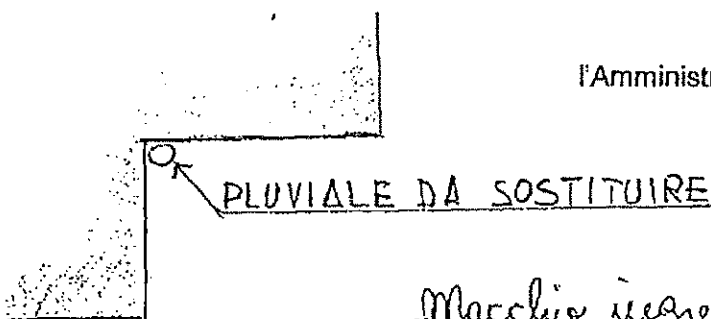
Si ricorda ai Sig.ri Condomini ed Inquilini che è assolutamente vietato ingombrare con materiale di qualsiasi genere ed oggetti anche ornamentali gli spazi comuni del condominio (scale, corridoi, pianerottoli, etc.).

Si ricorda inoltre ai Sig.ri Condomini ed Inquilini degli interni 36, 35, 31, 30, 25, 24, 19, 18, 13, 12, 7, 5 e 4 di non coprire con materiali e mobili sui poggiali le finestre di vetrocemento che illuminano le scale.

Si ringrazia per la gentile collaborazione e si porgono cordiali saluti.

Genova, 18 Febbraio 2010

L'Amministratore del Caseggiato



VIA RAVENNA

Macchio ingresso a soffitto, vicino al
vano ascensore (causato da colonne antiscandalo)
• Riparare portone ingresso - opacimento
• Ripristinare specchio forobico di via Bologna
• Potere rami dei frassini (verso la scalda)
• Pulire griglia stradale a 1/2 di via Ravenna
• Sostituire vetro ringhiera scale 3° Piano
• Scandalo dell'ascensore, a mio parere non
è da sostituire



Esecuzione Immobiliare:

ALLEGATO 10

Quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare



W Municipio di Genova - W Agenzia Entrate - Banca Geopoi - Geopoi - Geopoi - Geopoi

Sicuro | https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_om/indiv.php

App YouWeb

agenzia entrate

Indirizzo: Genova (GE) Via Raineria 1

Coordinate: C Coordinate CodiZona

Vai Cancelli

Vai Cancelli

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download perimetri Help

E: 8.91451 N: 44.42093

Plazza Donatella S. Francesco

GENOVA (GE) Zona: C14 Semestre: 2017

geo

50 m

OPACITÀ ZOOM

Geopoi, Map Data: Here, OpenStreetMap contributors

17:09 23/03/2018

W Municipio di Genova - W Agenzia Entrate - Banca Geopoi - Geopoi - Geopoi - Geopoi

Sicuro | https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_om/stampa.php?id=2157&pr=GE&zo=09695&nkzona=GE00003351&idstrada=Quarzo_1semestre2017&fasceazona=Semicentrale/...

App YouWeb

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fasciazione: Semicentrale/S.TEODORO TU.M (V.BARILARGO S.FRANCESCO DA PAOLA V. SILO GARBARINO.V.PAGANO DORIA)

Codice zona: C14

Microzona: 41

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1800	L	5,6	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	4,5	6,7	L
Autotimesse	Normale	1250	1850	L	5,5	8,1	L
Box	Normale	1850	2750	L	7,5	11,2	L
Posti auto coperti	Normale	1750	2600	L	7,4	11	L
Posti auto scoperti	Normale	1550	2300	L	6,6	9,6	L

Stampa

17:07 23/03/2018

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6aca3d



ALLEGATO 11

Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore procedente e al debitore



Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova

Tel. – fax 010313500

Spett. le

Viale Padre Santo, 5/2
16122 Genova
carloarturocastagnola@gmail.com

Egregi Signori . . .

Via Ravenna, 1/9
16126 Genova

Oggetto: procedura esecutiva immobiliare

Immobile sito in Genova - Via Ravenna, civico n. 1/9 -.

Preg.mo Avvocato ed Egregi Signori,

allegata alla presente invio la relazione peritale di stima afferente l'immobile di cui all'oggetto, corredata della documentazione inerente.

L'originale della stessa è stato depositato in via telematica presso la cancelleria competente.

Mi è gradita l'occasione per porgerVi i migliori saluti.

Genova li, 14 Giugno 2019.

- geom. Luca Pallavicini -



