

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione 07

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: 70 / 2018

Giudice: **Dr. Roberto BRACCIALINI**

Esperto nominato: **Geom. Claudio Messina**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

UBI SPA - Creditore procedente

contro

Debitore esecutato

-0-0-0-0-0-0-0-0-

RELAZIONE DEL PERITO NOMINATO

Di seguito si elencano i quesiti cui lo scrivente è chiamato a rispondere:

- a) verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;**
- b) provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile,** accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi di mercato

siano sotto tale soglia;

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2) una sommaria descrizione del bene;

3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione dell'atto di matrimonio - e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi se i beni

pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

a) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;.....

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato.

Nel fascicolo depositato sul portale Polisweb del Processo Civile Telematico, lo scrivente ha potuto verificare la presenza della seguente documentazione:

- Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria R.G. n. 9933 del 27/03/2008
- Nota di Trascrizione di Pignoramento Immobili R.G. n. 2621 del 25/01/2018
- Ispezione ipotecaria n. T 286877 del 31/01/1918 con nota di Trascrizione R.G. n. 2621 di Verbale Pignoramento Immobili
- Ricevuta di pagamento del Contributo Unificato
- Certificato Notarile a firma del Notaio Luigi Grasso Biondi

c) Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi

L'immobile esaminato costituisce un lotto autonomo e risulta di piena proprietà dell'esecutato che risulta coniugato in regime di "*separazione dei beni*", così come indicato nella visura catastale (cfr. all. "A").

c.1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

L'appartamento in questione, con annessa cantina al piano fondi, è situato nel Comune di Genova, in Via Dei Sessanta civ. 5A/34 e risulta iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Genova** con i seguenti identificativi:

- Sez. COR, foglio 77, mapp. 130, sub. 32, cat. A/3, cl. 3, Vani 3, Sup. catastale mq. 59 (cfr. visura e planimetria catastale all. "A" e "B").

Come indicato nell'atto di provenienza (all. "C"), esso confina con l'appartamento int. 33, chiostrina, muri perimetrali, vano scala e appartamento int. 35.

c.2) Sommaria descrizione dei beni – cfr. fotografie qui allegate sub. "D"

L'immobile in esame è situato nella delegazione di Cornigliano, facente parte della Circoscrizione cittadina del Medio Ponente.

Via dei Sessanta è una strada collinare che si inerpica sulla collina situata alle spalle di Via Cornigliano e costeggia dall'alto la rampa di accesso al casello autostradale

di Genova-Aeroporto, risultando frontistante alla collina degli Erzelli, sede del nuovo Polo Tecnologico Genovese.

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile, è pertanto raggiungibile percorrendo Via Dei Sessanta e quindi un breve tratto di strada privata che collega la strada pubblica al fabbricato.

Si tratta di zona semiperiferica a causa dell'ubicazione collinare, a carattere residenziale, con presenza di qualche piccolo esercizio commerciale di zona, servita dal servizio pubblico mediante bus di tipo collinare che provvedono al collegamento a valle con il centro della delegazione.

L'alloggio è ubicato al quarto piano; l'edificio si erge su cinque piani fuori terra, l'ultimo dei quali formato da attici dotati di terrazzo. Il piano interrato ospita le cantine.

La costruzione dell'edificio risale alla metà degli anni '50, periodo di costruzione dello stabilimento Italsider (cfr. all. "E").

La struttura portante dell'edificio di cui fa parte l'alloggio è in cemento armato e la copertura è piana.

Esternamente l'edificio denota un discreto stato manutentivo, non denotando particolari situazioni di degrado, anche se la coloritura dei prospetti appare datata.

Il portone di accesso è in struttura metallica con pannelli vetrati.

L'edificio è provvisto di ascensore che, considerata la tipologia, pare essere stato installato successivamente alla costruzione; i gradini del vano scale sono rivestiti in marmo mentre il pavimento dei pianerottoli è in graniglia di marmo.

L'alloggio in esame è composto da una zona di ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e soggiorno con angolo cottura (dotato di poggiolo).

All'alloggio è annessa una piccola cantina situata al piano fondi (non visitata a causa dell'accesso forzoso onde evitare di forzare accessi di altrui proprietà).

L'altezza netta interna dei locali è di mt. 3,00.

L'appartamento, disabitato al momento del sopralluogo, si presenta in discreto stato manutentivo, con pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in graniglia di marmo, porte interne in legno tamburato, finestre in alluminio verniciato con doppio vetro, tapparelle in PVC, persiana del bagno in legno, portoncino caposcala in legno.

Angolo cottura e bagno hanno il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, di tipo economico in cucina e di discreta fattura in bagno.

In bagno sono installati una mezza vasca da bagno, vaso igienico (con cassetta di cacciata esterna), bidet e un lavello; le rubinetterie di bagno e cucina sono di tipo con

miscelatore.

Il bagno è dotato di finestra che si affaccia nel cavedio interno del caseggiato che risulta però stranamente dotato di copertura in ondulina plastica, fatto che ne riduce notevolmente l'aerazione (!).

Il contatore con la valvola di intercettazione del gas è collocato in una nicchia (dotata di foto di aerazione) realizzata sul fronte interno della parete perimetrale della cucina.

Il contatore elettrico è installato nell'ingresso, unitamente all'interruttore differenziale di sicurezza (salvavita); l'impianto elettrico è di recente realizzazione, di tipo sfilabile sottotraccia.

E' presente l'impianto citofonico.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato (dotato di valvole termostatiche su ogni elemento scaldante). L'acqua calda per uso sanitario è invece prodotta da boiler elettrico collocato nel bagno.

Sulla linea di adduzione dell'impianto dell'acqua sanitaria è installata una autoclave elettrica posizionata nel ripostiglio, in linea con la quale è installata la valvola di intercettazione; l'alloggio non è dotato di proprio serbatoio di accumulo.

c.3) Proprietà attuale del bene e presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni"

Il bene oggetto di pignoramento risulta nella piena proprietà (100%) del soggetto esecutato.

Come indicato nella Relazione Notarile qui allegata sub. "F", l'immobile risulta pervenuto al medesimo da _____ a seguito di atto di compravendita del 25/03/2008, Rep. n. 60135/10063, del Notaio Giovanni Sacco.

A _____ l'immobile perveniva da _____ e _____ a seguito di atto di compravendita del 25/01/2007, Rep. n. 83572/18467, del Notaio Fabio Novara.

A _____ l'immobile perveniva da _____ a seguito di atto di compravendita del 18/09/1998, Rep. n. 117099, del Notaio Luigi Stramigna.

_____ già proprietario della quota di 1/2 dell'immobile, diventava unico proprietario del medesimo a seguito di denuncia di successione da parte di _____ in forza di testamento olografo pubblicato il 14/03/1996, Rep. n. 108954, del Notaio Luigi Stramigna.

c.4) Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore

Al momento del sopralluogo, operato con l'ausilio del custode nominato (SO.VE.MO) l'immobile risultava disabitato.

Inoltre attualmente non risulta registrato alcun contratto di locazione che riguardi l'immobile, come indicato nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate qui allegata sub. "G".

c.5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,

- L'immobile non è ubicato in zona sottoposta a vincolo edilizio ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (cfr. all. "P");
- l'immobile risulta urbanisticamente ubicato in ambito **AR-UR** (Ambiti di Riquilificazione Urbanistico Residenziale) ai sensi del P.U.C. vigente, zona nella quale gli immobili residenziali sono assolutamente compatibili (cfr. all. "H");
- a livello di gestione condominiale si ha che:
 - la gestione delle spese di esercizio condominiale è fatta annualmente dal 1° gennaio al 31 dicembre successivo;
 - nell'ultimo esercizio contabilizzato (2017), all'immobile in esame sono state imputate spese per € 150,00, oltre i costi a consumo per l'acqua, calcolati in € 37,00 circa, per un totale a debito (compresi i costi per il riscaldamento centralizzato), considerato lo scoperto degli anni precedenti, pari ad € 3.803,60 al 31/12/2017;
 - nel bilancio preventivo per il 2018, per l'immobile in esame veniva ipotizzato un costo di gestione condominiale per € 661,64, costi di riscaldamento compresi;
 - L'immobile ha una caratura condominiale pari a 22,5/1000 (tabella di proprietà), 29,5/1000 (tabella scale), 60/1034 (tabella ascensore) e 8,85/670,60 (tabella riscaldamento in base alla superficie radiante).
 - Non è stato possibile visionare il Regolamento di Condominio poiché il nuovo Amministratore appena subentrato non ne era ancora in possesso alla data del 18/12/2018
 - come riferito dall'Amministratore con email del 18/12/2018:

- "Ultimo bilancio approvato (Bilancio 2017 approvato in Assemblea del 17/10/2018) da cui si evince che per il Bilancio 2017 si è chiuso al 31/12/2017 con un saldo negativo pari ad Euro 3803,60;
- Non mi risultano delibere riguardo lavori straordinari ancora da *effettuare*
- Ci sono altre situazioni di morosità ma non so se ci sono vertenze legali in corso";
- in relazione ad eventuali vertenze giudiziarie in corso, dalla lettura della documentazione agli atti si rileva solo il procedimento che ha determinato il pignoramento immobiliare in questione;
- sulla documentazione visionata non risultano né atti di asservimento urbanistici e né cessioni di cubatura;
- per quanto riguarda eventuali convenzioni matrimoniali, dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva la "comunione patrimoniale dei beni" fra i due esecutati che risultano coniugati fra loro.

Ciò viene confermato anche dal Certificato di matrimonio (cfr. all. "I") che, non contenendo alcuna nota particolare, indica la comunione dei beni.

c.6) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- **le iscrizioni ipotecarie;**
- **i pignoramenti ed altre prescrizioni pregiudizievoli.**

Nel corso del ventennio preso in esame nella relazione notarile allegata, sono state rilevate le registrazioni delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** n. 22627/5041 del 19/09/1998, derivante da ipoteca volontaria a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena e contro gli acquirenti di allora.
- **ISCRIZIONE** n. 9933/2125 del 27/03/2008, Rep. n. 60136/10064 del Notaio Sacco Giovanni, derivante da ipoteca volontaria a favore Banco di San Giorgio SpA con sede in Genova e contro l'esecutato.
- **TRASCRIZIONE** n. 2621/1984 del 25/01/2018, derivante da pignoramento n. 11883/2017 del 02/01/2018 a favore di UBI SpA di Bergamo e contro l'esecutato.

c.7) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, è emerso che il fabbricato contenente l'alloggio in esame, è stato costruito a seguito di Progetto Edilizio n. 328/1955, con Decreto di Approvazione n. 3521 del 31/12/1955 (cfr. all. "L") ed ha conseguito il Decreto di Abitabilità con due provvedimenti, il n. 3061 del 29/11/1957 ed il n. 642 del 26/02/1959 (cfr. all. "E").

Successivamente a tale data non risulta depositato alcun progetto edilizio, tantochè anche la planimetria catastale depositata porta la data del 25/05/1959, segno che anche in Catasto da allora non è stata segnalata alcuna variazione.

Confrontando le due planimetrie di cui sopra si nota come le stesse corrispondano fra loro.

Nel corso del sopralluogo operato, lo scrivente ha però rilevato una difformità rispetto allo stato autorizzato, consistente nella suddivisione fra angolo cottura e soggiorno mediante la realizzazione di una tramezza (cfr. all. "M") che rappresenta però un'opera non assentibile senza il nulla osta dell'Ufficio di Igiene Edilizia della A.S.L. e questo perché con la realizzazione della tramezza viene a mancare il locale di soggiorno con almeno 14 mq. di superficie, come invece previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Non potendo sapere a priori se tale intervento possa o meno essere autorizzato, nella valutazione del valore dell'immobile si considererà una detrazione pari ai costi per la rimessa in pristino dei locali.

c.8) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

La predisposizione dell'A.P.E. per l'appartamento in esame, n. 1087 del 2019 (cfr. all. "N"), ha evidenziato che lo stesso, allo stato attuale, si colloca in classe "F" in relazione alla prestazione energetica globale, con un indice di prestazione (che è l'energia totale consumata dall'U.I. climatizzata per metro quadro di superficie ogni anno ed indica quanta energia viene consumata affinché l'unità immobiliare possa raggiungere le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria) pari a 154,30 kWh/mq*anno.

Dalla lettura dell'A.P.E. si evince anche come sia possibile ricondurlo, mediante alcuni interventi di manutenzione straordinaria (rivestimento a "cappotto" dei prospetti dell'edificio, coibentazione interna della parete verso il vano scala e dei soffitti sottostanti il terrazzo di copertura) in classe "D" con un indice pari a 83,54 kWh/mq*anno.

Confrontando i due valori sopra esposti ci si rende conto che apportando tali modifiche si possono ottenere le medesime condizioni di comfort con un consumo di energia pari al 54% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO₂ in atmosfera, il tutto con una spesa ammortizzabile in circa 27 anni quando la vita presunta dei manufatti installati si può ipotizzare in almeno 50 anni.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'immobile in esame risulta per intero di proprietà dell'esecutato e non suddivisibile in lotti autonomi.

b) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, verranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- **la superficie commerciale della stessa** (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle tramezze interne, di metà dei muri di confine);
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona;
- riduzione in percentuale del valore stimato a causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **-10%**.
- Minor valore dovuto ai costi da sostenersi per il ripristino della situazione edilizia legittima.
- Detrazione per le spese condominiali insolute che al 31/12/2018 risulterebbero ammontare ad €4.465,24 (€3.803,60 al 31/12/2017 + €661,64 per l'anno 2018)

Considerato come valore adottabile a metroquadro la media fra quello minimo e quello massimo espresso sulla scheda di zona dell'Osservatorio Immobiliare relativamente alle abitazioni di tipo economico (cfr. all. "O") e calcolata la superficie commerciale dell'immobile considerando i mq. commerciali coperti pari a 55,70, ai quali sommare le superfici ragguagliate (il 30%) del poggolo per mq. 1,15 (3,75*0,30) e della cantina per mq. 0,85 (3,35*0,25) ottenendo così in totale la superficie di **mq. 57.70** , si

ha:

[mq. 57,70 x (€/mq. 890,00 x 0,90)] = **€46.217,70.**

Da tale valore occorre poi detrarre:

- costi necessari presunti per la rimessa in pristino dell'immobile, mediante la rimozione della tramezza realizzata abusivamente ed il ripristino di pareti, soffitto e pavimento, il tutto con un costo massimo ipotizzabile in circa € 10.000,00;
- debiti per spese condominiali insolute pari ad € 4.465,24

Deducendo tali importi dal valore di stima sopra indicato, si ottiene un valore residuo dell'immobile in esame pari a circa

| |
|--|
| €31.750,00 (€uro Trentunomila Settecento 50/00) |
|--|

-0-0-0-0-0-0-0-

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti postigli, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Genova, 22/01/2019

L'ESPERTO NOMINATO
(Geom. Claudio MESSINA)

ALLEGATI

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Data: 21/04/2018 - Ora: 17.34.34 Segue

Visura n.: T60806 Pag: 1

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Dati della richiesta | Comune di GENOVA (Codice: D969S) | |
| Catasto Fabbricati | Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA) | |
| | Sez. Urb.: COR Foglio: 77 Particella: 130 Sub.: 32 | |

INTESTATO

| | | |
|---|--|---|
| 1 | | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |
|---|--|---|

Unità immobiliare dal 07/03/2016

| 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 | COR | 77 | 130 | 32 | 1A | | A/3 | 3 | 3 vani | Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte** : 58 m ² | Euro 232,41 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2016 protocollo n. GE0060335 in atti dal 07/03/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32634.1/2016) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA DEL SESSANTA n. 5A piano: 4 interno: 34; | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'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 | COR | 77 | 130 | 32 | 1A | | A/3 | 3 | 3 vani | Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte** : 58 m ² | Euro 232,41 | Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA DEL SESSANTA n. 34 n. 5A piano: 4; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez cor fg l 77 pla 370 sub 32 per allineamento mappe | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2009

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | COR | 77 | 130 | 32 | 1A | | A/3 | 3 | 3 vani | | Euro 232,41 | Variatione del 17/11/2009 protocollo n. GE0395057 in atti dal 17/11/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 50538.1/2009) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA DEL SESSANTA n. 34 n. 5A piano: 4; | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|--------------------|--|--|--------------|
| Annotazioni | di stadio; costituita dalla soppressione della particella ceu sez.cor.fgl.77 pla.370 sub.32 per allineamento mappe | | Segue |
|--------------------|--|--|--------------|

Situazione degli intestati dal 17/11/2009

| | | | | | |
|--|-----------------|--|----------------|--|---|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI L. ONERI REALI |
| 1 | | | | | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | |
| del 17/11/2009 protocollo n. GE0395057 in atti dal 17/11/2009 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 50538.1/2009) | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/09/1998

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--------------------|---------------------|--------|------------|-----|------------|--|-----------|--------|-------------|-------------------|---------------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | COR | 77 | 370 | 32 | 1A | 3 | A/3 | 3 vani | 3 vani | Catastale | Euro 232,41 L. 450.000 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/09/1998 in atti dal 11/12/1998 (n. 27176.1/1998) |
| Indirizzo | | | | | | VIA DEL SESSANTA n. 34 n. 5A piano: 4; | | | | | | |
| Notifica | | | | | | Partita 1062130 Mod.58 | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | passaggi intermedi da esaminare | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|------------------|---------------------|--------|------------|-----|------------|--|-----------|--------|-------------|-------------------|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | COR | 77 | 370 | 32 | 1A | 3 | A/3 | 3 vani | 3 vani | Catastale | L. 450.000 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 16/05/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994) |
| Indirizzo | | | | | | VIA DEL SESSANTA n. 34 n. 5A piano: 4; | | | | | | |
| Notifica | | | | | | Partita 20836 Mod.58 | | | | | | |

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 | COR | 77 | 370 | 32 | 3 | 3 | A/3 | 3 vani | 3 vani | Catastale | Euro 278,89 L. 540.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo | | | | | | VIA DEL SESSANTA n. 34 n. 5A piano: 4; | | | | | | |
| Notifica | | | | | | Partita 20836 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 | COR | 77 | 370 | 32 | 3 | 3 | A/3 | 3 vani | 3 vani | Catastale | L. 873 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Data: 21/04/2018 - Ora: 17.34.34 Segue

Visura n.: T60806 Pag: 2

| | | | |
|-----------|--|-------|--------|
| Indirizzo | VIA DEL SESSANTA n. 34 n. 5A piano: 4; | | |
| Notifica | Partita | 20836 | Mod.58 |

Situazione degli intestati dal 25/03/2008

| N. | DATANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|--------------------------|---|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 17/11/2009 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/03/2008 Repertorio n.: 60135 Rogante: SACCO GIOVANNI Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5801.1/2008) | | |

Situazione degli intestati dal 25/01/2007

| N. | DATANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|--------------------------|---|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 25/03/2008 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/02/2007 Repertorio n.: 83572 Rogante: NOVARA FABIO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3235.1/2007) | | |

Situazione degli intestati dal 18/09/1998

| N. | DATANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/01/2007 |
| 2 | | | (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/01/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/09/1998 Voltura in atti dal 11/12/1998 Repertorio n.: 117099 Rogante: STAMIGNA LUIGI Sede: GENOVA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 27176.1/1998) | | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/2 fino al 18/09/1998 |
| 2 | | | (1) Proprietà per 1/2 fino al 18/09/1998 |
| DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 30/06/1987 | | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2018

Data: 21/04/2018 - Ora: 17.34.34 Fine

Visura n.: T60806 Pag: 3

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).

MODULARIO
F. - Cat. N. F. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Genova Via dei Sessante 5A-34

Ditta Furelich Giovanni fu Giovanni

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GENOVA

20836 P

COR 77/370/32



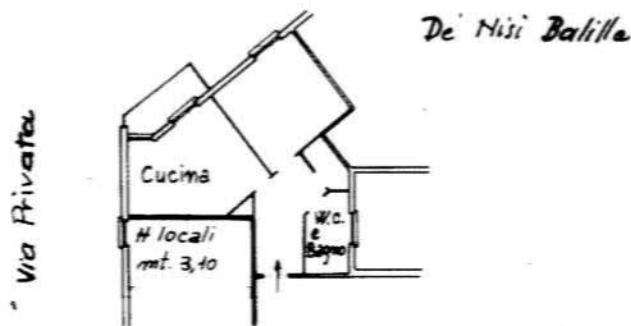
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 852)

COMUNE di Genova

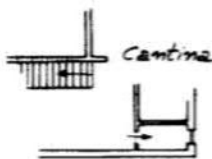
Taloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO

12396232

4° Piano



Chiazza Guido e Paolo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geometra Arturo Marucci
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Genova

DATA 25 Maggio 1959

Firma: Amarucci

Ultima planimetria in atti



SACCO Dr. GIOVANNI
NOTAIO

Numero 60.135 di Repertorio Numero 10.063 di Raccolta-----

-----VENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaotto il giorno venticinque del mese di marzo.---

In Genova (GE), una sala del Banco di San Giorgio S.P.A. Piazz-
za Lerda 10 R.-----

Innanzi a me Dott. Giovanni Sacco, Notaio alla Sede di Genova
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e
Chiavari, sono comparsi i signori :-----

per una parte (nel seguito chiamata anche semplicemente Parte
Venditrice):-----

nata a Genova (GE) il giorno

residente a Genova (GE), via dei Ses-

santa civico 5A interno 34,-----

Codice fiscale -----

per altra parte (nel seguito chiamata anche semplicemente Par-
te Acquirente):-----

nato a Genova (GE) il giorno

residente a _____ (GE),

Codice fiscale -----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo convengono e stipulano quanto segue:-----

-----ARTICOLO UNO-----

La Signora _____ con tutte le garanzie di legge,

vende al signor _____ che accetta ed acquista il

sottodescritto immobile sito in Comune di Genova facente

parte della casa distinta con il civico numero 5A (cinque A)

di via dei Sessanta e cioè: -----

- appartamento posto al piano quarto segnato con il nume-

ro interno 34 (trentaquattro) della consistenza catastale di

vani 3 (tre) con annessa cantina al piano fondi; confinante:

appartamento interno 33, chiostrina, muri perimetrali, vano

scala e appartamento interno 35.-----

Detto immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Genova

via dei Sessanta n. 5A come segue:-----

Sez COR fg. 77, Mapp.370, sub. 32, Z.c. 1A cat. A/3, cl. 3,

vani 3, R.C. Euro 232,41.-----

Salvo migliori confini, indicazioni, descrizioni ed estremi

catastali degli immobili in oggetto, l'errore e/o l'omissione

di alcuno dei quali non potrà mai viziare il presente atto.---

-----ARTICOLO DUE-----

Le Parti dichiarano che la vendita è stata convenuta ed

accettata per il prezzo di euro 125.000,00 (centoventicinque-

mila virgola zero zero) che la Parte Venditrice dichiara

d'aver ricevuto prima d'ora dalla Parte Acquirente, alla qua-

le rilascia piena e definitiva quietanza a saldo rinunciando a

qualsiasi ipoteca legale.-----

Ai fini fiscali le parti dichiarano di attribuire all'immobile

in oggetto il valore di euro 26.900,00 (ventiseimilanovecen-

to).....

In tal senso parte acquirente chiede che le imposte inerenti il presente atto siano applicate sulla base imponibile costituita dal suddetto valore.....

Parte Acquirente chiede di portare in detrazione dall'imposta di registro dovuta in forza del presente atto l'imposta versata in forza di contratto preliminare in data 15 gennaio 2008 registrato a Genova il giorno 29 gennaio 2008 al N. 1218 pari detta imposta a euro 75,00 (settantacinque).....

-----ARTICOLO TRE-----

Dichiarano le Parti:-----

- che la vendita comprende la proporzionale comproprietà dell'area su cui sorge la casa e di tutto quant'altro per legge, uso, consuetudine, destinazione, regolamento di condominio è di proprietà comune ed indivisibile tra i condomini della stessa casa e che viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui l'immobile suddetto attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti anche reali, pertinenze, dipendenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive, nulla escluso e riservato alla Parte Venditrice che manleva la Parte Acquirente da evizione e da molestie;-----

- che gli effetti derivanti dal presente contratto hanno decorrenza da oggi.....

La Parte Venditrice dichiara e garantisce di avere la piena e

libera disponibilità dell'immobile oggetto della presente

vendita e che lo stesso:-----

a) è libero e franco da debiti, liti, ipoteche, trascrizioni

pregiudizievoli, vincoli patrimoniali di cui alla Legge 19

maggio 1975 n. 151 e gravami qualsiasi;-----

fatta eccezione per l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria

dei RR. II. di Genova in data 19/09/1998 RPN 5041 a favore di

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA a garanzia di un debito

che la Parte Venditrice dichiara essere già estinto ed in cor-

so di cancellazione;-----

b) è libero e franco da spese di amministrazione, imposte,

tasse, tributi e contributi di qualsiasi genere e specie ri-

ferentesi al periodo fino ad oggi compreso che comunque resta-

no a carico della Parte Venditrice anche se fossero conosciuti

o resi noti successivamente;-----

c) è di sua assoluta ed esclusiva proprietà indicate le

provenienze:-----

nell'atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Novara di

Genova in data 25/01/2007 rep. n. 83572, registrato a Genova

il 05/02/2007 al n. 1058, trascritto a Genova il 6 febbraio

2007 RPN 3235;-----

al quale atto le Parti dichiarano di fare espresso riferimen-

to per le provenienze anteriori e per ogni fine ed effetto.---

-----ARTICOLO QUATTRO-----

Spese ed imposte del presente atto sono a carico della Parte

Acquirente.-----

Agli effetti della registrazione i componenti dichiarano che tra Parte Venditrice e Parte Acquirente non intercorre alcun rapporto di parentela in linea retta, o che tale sia considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, né rapporto di coniugio.-----

Le parti contraenti - preso atto del richiamo fatto da me notario delle sanzioni penali conseguenti alle dichiarazioni false o reticenti ai sensi dell'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - dichiarano:-----

a) il corrispettivo della vendita è stato pagato mediante: tre assegni Banco di San Giorgio rispettivamente N. 1602853412-04 di euro 2.000,00 (duemila) e N. 1602853414-06 di euro 13.000,00 (tredicimila) emesso in data 14 febbraio 2008; N. 00107196-01 di euro 110.000,00 (centodiecimila) emesso in data odierna;-----

b) per la conclusione del presente contratto i contraenti si sono avvalsi dell'opera dell'Agenzia Immobiliare _____ con sede in Genova partita iva _____

il legale rappresentante è la signora _____ nata a Genova (GE) il giorno _____ iscritta al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione della C.C.I.A.A. di Genova al n. _____

c) parte venditrice dichiara di non aver corrisposto alcun

corrispettivo per la mediazione-----

d) la spesa sostenuta da parte acquirente per la mediazione è pari a euro 4.801,48 (quattromilaottocentouno virgola quarantotto) ed è stata pagata mediante assegno due assegni Banco di San Giorgio Spa N. 1.602.853.413-05 dell'importo di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento) e N. 1.602.853.415-07 dell'importo di euro 301,48 (trecentouno virgola quarantotto);---

-----ARTICOLO CINQUE-----

Il signor _____ ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3% (tre per cento) di cui all'art. 1 nota II bis della tariffa, parte I, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta del registro, approvata con D.P.R. 26 aprile 1986 N. 131 (così come successivamente modificato ed integrato), delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, dichiara sotto la propria personale responsabilità la sussistenza di tutte le condizioni richieste dalla nota II bis predetta ed in particolare:-----

a) di non essere titolare esclusivo od in comunione con il coniuge 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;-----

b) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte

acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3
comma 131 della Legge 28 dicembre 1995 N. 549, ovvero di cui
all'articolo 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168, all'articolo
2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n. 12 convertito con modi-
ficazioni dalla Legge 5 aprile 1985 n. 118, all'articolo 3
comma 2 della Legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'articolo 5
commi 2 e 3 dei Decreti Legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo
1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, all'articolo 2 commi 2 e
3 del Decreto Legge 24 luglio 1992 n.348, all'articolo 1 commi
2 e 3 del Decreto Legge 24 settembre 1992 n. 388, all'articolo
1 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 novembre 1992 n. 455, al-
l'articolo 1 comma 2 del D.L.23 gennaio 1993 n. 16, convertito
con modificazioni dalla Legge 24 marzo 1993 n. 75 e all'arti-
colo 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993 n. 155, convertito
con modificazioni dalla Legge 19 luglio 1993 n. 243 e comunque
con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma
1° lettera C, della predetta nota II bis dell'art. 1 della Ta-
riffa Parte I allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131;-----
c) che l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune dove essa
parte acquirente si impegna a trasferire la propria residenza
entro e non oltre 18 mesi dalla data odierna;-----
d) che l'immobile oggetto del presente atto costituisce casa
di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto
Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale
N. 218 del 27 agosto 1969.-----

La Parte Acquirente si dichiara edotta che il trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile in oggetto entro cinque anni da oggi, comporterà la decadenza delle agevolazioni fiscali di cui al presente articolo.-----

Parte Acquirente chiede di portare in detrazione dell'imposta di registro dovuta in forza del presente atto, il credito d'imposta derivante dall'imposta di registro versata in forza dell'atto a rogito Notaio Alessandro Corsi di Genova (GE) in data 25 giugno 2004 Rep. 26283 registrato a Genova (GE) il giorno 9 luglio 2004 al N. 3405 in forza del quale aveva acquistato l'appartamento in

usufruendo delle agevolazioni prima casa;-----

in tal senso dichiara:-----

- che l'imposta di registro versata in forza dell'atto sopracitato ammonta ad euro 1.200,00 (milleduecento);-----

- di non essere decaduto dalle agevolazioni fiscali usufruite in forza del suddetto atto;-----

- che con atto a mio rogito in data 6 agosto 2007 Rep. 59307 Racc. 9496 registrato a Genova (GE) il giorno 9 agosto 2007 al N. 9475 ha venduto il suddetto appartamento;-----

- che quindi è in possesso di tutti i requisiti richiesti per poter usufruire del credito d'imposta.-----

-----ARTICOLO SEI-----

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 numero 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle dispo-

sizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) la

signora _____ preso atto del richiamo fatto da me

Notaio delle sanzioni penali conseguenti alle dichiarazioni

false o reticenti ai sensi dell' articolo 76 D.P.R. 28 Dicem-

bre 2000 n.445 attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47

del citato D.P.R. 445/2000 che le opere di costruzione relati-

ve alla unità immobiliare di cui alla presente vendita sono

state iniziate anteriormente al primo settembre 1967 (milleno-

vecentosessantasette).....

Dichiara inoltre che a detta unità immobiliare non sono state

apportate modificazioni o eseguite opere per le quali si ren-

dessero necessarie concessioni e/o autorizzazioni ai sensi

delle vigenti leggi urbanistiche, ovvero la presentazione di

domande di concessione in sanatoria.....

-----ARTICOLO SETTE-----

Ai sensi e per gli effetti della legge 19.5.1975 n. 151 la si-

gnora _____ dichiara di essere _____ e di es-

sere _____

Il signor _____ dichiara di essere _____ e di

essere _____

E richiesto io Notaio ho redatto e ricevuto il presente atto,

scritto in maggior parte a macchina da persona di mia fiducia

ed in minor parte a mano da me personalmente su tre fogli per

otto facciate intere e undici righe della nona che ho letto

ai componenti i quali lo approvano e con me Notaio lo sot-

toscrivono a sensi di legge, alle ore nove e cinquantacinque

minuti.-----

IN ORIGINALE FIRMATO:-----

IN ORIGINALE FIRMATO:-----

IN ORIGINALE FIRMATO: GIOVANNI SACCO NOTAIO-----

Ricevuta del: 25/03/2008 ora: 18:23:56

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 25/03/2008

Ora invio: 18:23:47

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: 010060135

Codice invio attribuito dall'Amministrazione: 17140837

Codice fiscale del Notaio che ha firmato il documento: SCCGNN64S06D969Z

Ufficio delle entrate competente: R4D - GENOVA 2

Numero atti trasmessi: 1

Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 656,00 Euro
sul c/c intestato al Notaio con codice fiscale: SCCGNN64S06D969Z

Dati di dettaglio degli atti trasmessi nel file

Repertorio: 60135/10063 (del Notaio con c.f.: SCCGNN64S06D969Z)

Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 4074 del 25/03/2008

Dettaglio dei Tributi dell'adempimento

Agenzia del Territorio

Ufficio di: GENOVA

| Tributo | Importo | Progr.Nota |
|-----------------------|------------|------------|
| 9806 TASSA IPOTECARIA | 90,00 Euro | 001 |

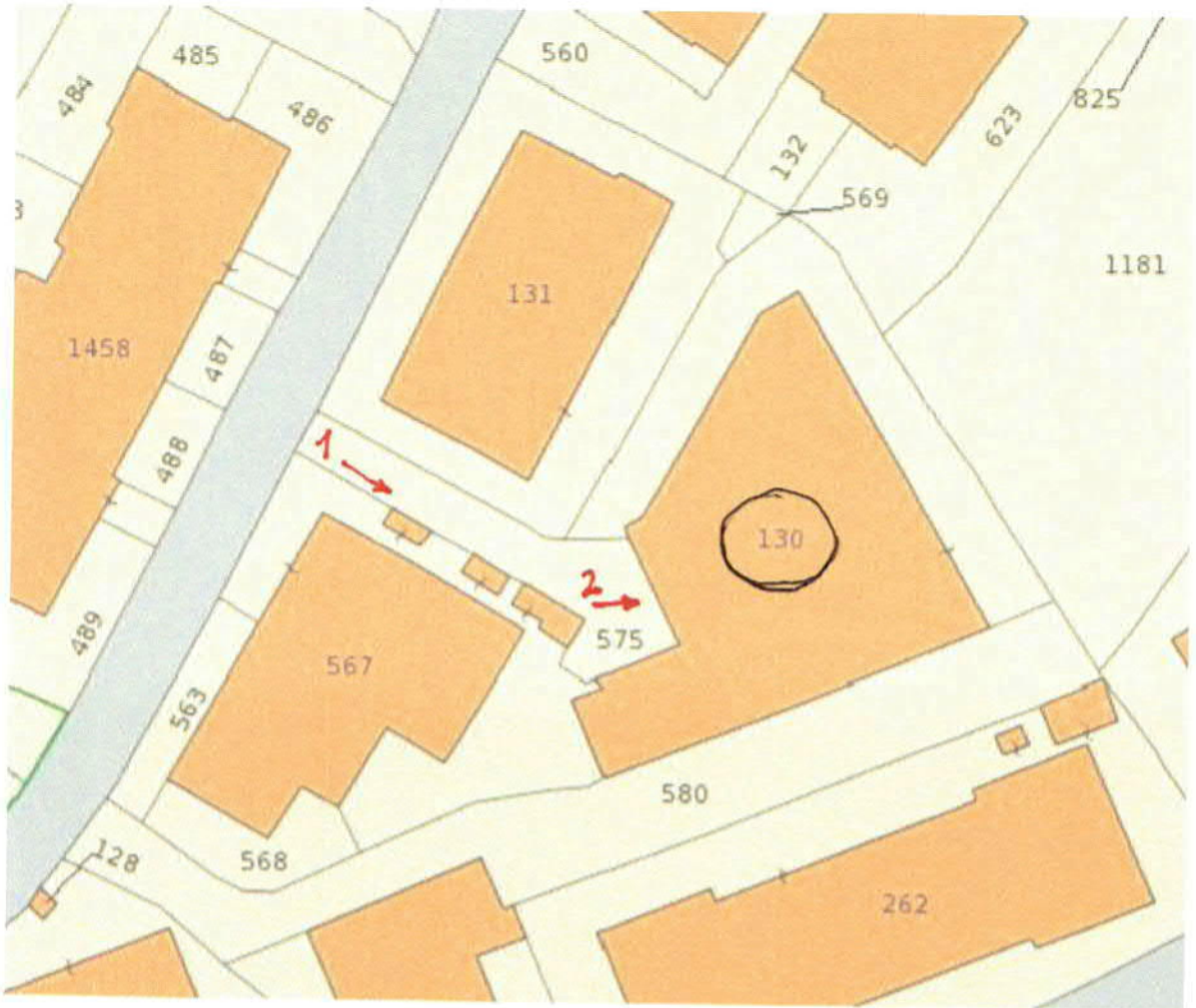
Agenzia delle Entrate

Ufficio di: GENOVA 2

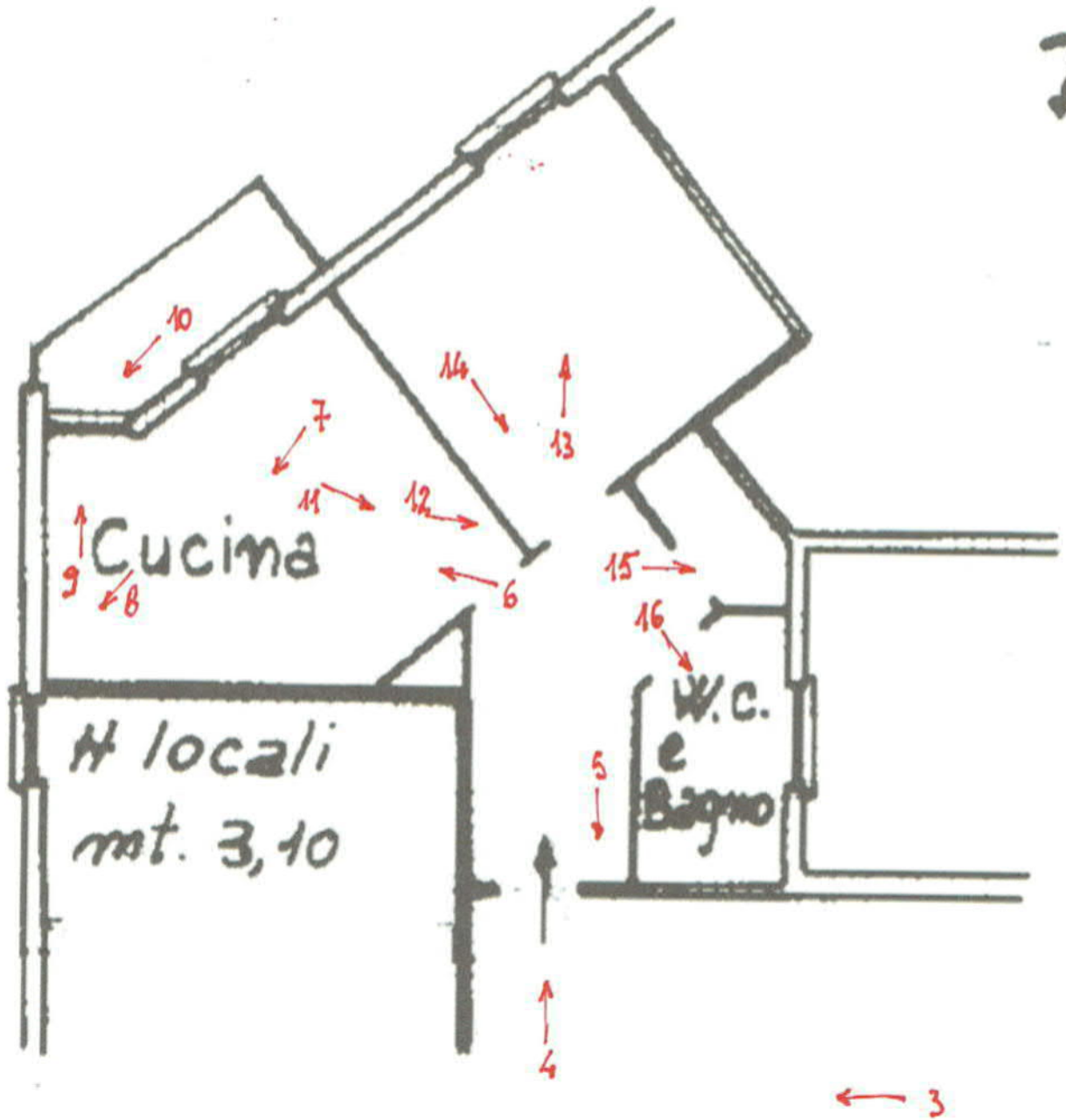
| Tributo | Importo |
|-------------------------|-------------|
| 9803 IMPOSTA IPOTECARIA | 168,00 Euro |
| 9805 IMPOSTA CATASTALE | 168,00 Euro |
| 9802 IMPOSTA DI BOLLO | 230,00 Euro |

ALL. "D"

ALLEGATI FOTOGRAFICI



De'



Cucina

H locali
mt. 3,10

W.C.
e
Bagno



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

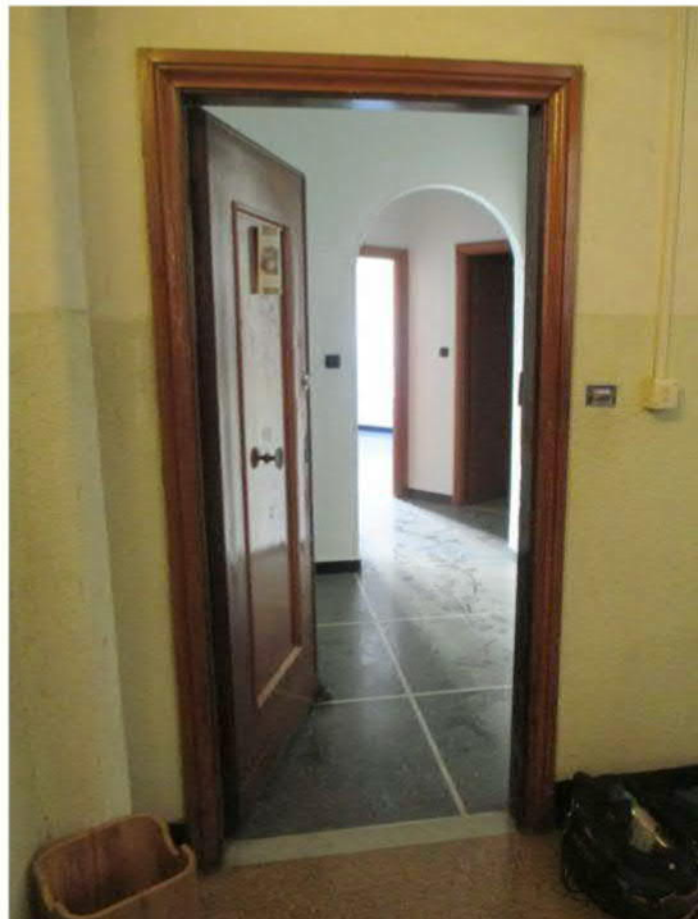


Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16

LOCALITA' *Sessanta Via dei* **5A** Mod. 5

Num. progressivo *14520* data *25-11-1955* prot. generale

Oggetto *Costruzione caseggiato, e sistemazione piano seminterreto dichiarato abitabile il 26-2-59 decreto n° 642*

Proprietario o Costruttore *Edilizia Ligure Soc. An (E.L.S.A)*

Progettista *ing. Rossi*

Parere dell' Ufficio, in data *5-12-1955*

Parere della Commissione Edilizia, in data *31-12-1955 n° 3521*

Visite durante la costruzione (esito-date)

Visite a costruz. ultimata (esito-date)

Decreto di abitabilità (motivaz.-data) *n° 3061 del 29-11-1957*
e n° 642 del 26-2-1959

Non comprende *un magazzino all'angolo Sud-Ovest e*
tre cantine

CERTIFICAZIONE NOTARILE

Oggetto: esecuzione immobiliare promossa da
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., con sede in Bergamo
CONTRO

, nato a

codice fiscale:

Atto di pignoramento trascritto il giorno

25 gennaio 2018 al nn.ri 2621/1984

Il sottoscritto dottor Luigi GRASSO BIONDI, Notaio in Brescia ed iscritto presso il Ruolo del Distretto Notarile di Brescia certifica che dall'esame dei pubblici registri eseguito presso l'Ufficio del Territorio di GENOVA - Servizio di Pubblicità Immobiliare di GENOVA a carico delle sottoindicate ditte e con riferimento alla data di trascrizione del suddetto atto di pignoramento risulta quanto segue.

IMMOBILI OGGETTO DELLA CERTIFICAZIONE

In ditta al signor _____ piena proprietà dell'immobile in comune amministrativo e censuario di **GENOVA SEZIONE PEGLI VOLTRI** censito all'Ufficio del Territorio di Genova:

- Catasto Fabbricati - foglio COR/77 - mappale n.ro:

130/32 Via dei Sessanta n.ro 5A, piano 4, interno 34, zona 1A, cat. A/3, cl. 3, vani 3 (consistenza), mq. 59 (superficie catastale), rendita catastale euro 232,41,

così risultante in forza della variazione toponomastica in data 7 marzo 2016 n.ro GE0060335 di prot., della variazione in data 9 novembre 2015 - inserimento in visura dei dati di superficie, della variazione in data 17 novembre 2009 n.ro GE0395057 di prot. bonifica identificativo catastale del mappale 370/32 del foglio 77 (mappale indicato nel pignoramento de quo).

STORIA DELLA PROPRIETA'

Anteriormente al ventennio il mappale 370/32 si trovava in ditta a:

_____ nato a Milano il 26 aprile 1921;

_____ nata a San Pier d'Arena il 19 novembre 1924.

In forza della successione alla signora _____ apertasi il 16 gennaio 1996, di cui alla denuncia registrata a Genova il 23 aprile 1996 al n.ro 9 vol. 6391, ivi trascritta il 14 febbraio 2003 al nn.ri 5801/3987 devolutasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 14 marzo 1996 n.ro 108954 di repertorio Notaio Luigi Stamigna, trascritto a Genova il 21 marzo 1996 al nn.ri 7828/5554 la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del mappale 370/32 passava a:

_____, nato a Milano il 26 aprile 1921.

Con atto di compravendita in data 18 settembre 1998 n.ro 117099 di repertorio Notaio Luigi Stamigna, trascritto a Genova il 19 settembre 1998 al nn.ri 26626/15518 la piena proprietà del mappale 370/32 passava a:

_____, nato a Cervinara il 4 dicembre 1955;

_____, nata a Genova il 26 luglio 1958,

coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Con atto di compravendita in data 25 gennaio 2007 nn.ri 83572/18467 di repertorio Notaio Fabio Novara, registrato a Genova il 5 febbraio 2007 al n.ro 1058, ivi trascritto il 6 febbraio 2007 al nn.ri 5573/3235 il

mappale 370/32 passava a:

, nata a Genova il 1° febbraio 1981.

Con atto di compravendita in data 25 marzo 2008 nn.ri 60135/10063 di repertorio Notale Giovanni Sacco, trascritto a Genova il 27 marzo 2008 ai nn.ri 9932/5801 il mappale 370/32 passava a:

nato a Genova il 22 luglio 1974.

ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria in data 19 settembre 1998 ai nn.ri 22627/5041 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., con sede in Siena, per lit. 128.000.000 pari ad euro 66.106,48 a carico

che si erano impegnati alla cancellazione di detta formalità nel contesto dell'atto di vendita;

- ipoteca volontaria in data 27 marzo 2008 ai nn.ri 9933/2125 a favore del Banco di San Giorgio società per azioni, con sede in Genova a carico di

per euro 220.000,00.

TRASCRIZIONI

- negativo.

Stato delle repertorizzazioni: 2 febbraio 2018.

Brescia, 7 febbraio 2018.

In fede



cla.mes

Da: DP GENOVA - UT GENOVA 2 [dp.genova.utgenova2@agenziaentrate.it]
Inviato: lunedì 11 giugno 2018 11:09
A: cla.mes@alice.it
Oggetto: I: richiesta informazioni per consulenza Tribunale -

Buongiorno,

unico contratto era il 2010/3/1142, nel quale veniva indicato però un mappale diverso (370) ma con foglio e sub uguali, il quale durava fino al 2014 e che non risulta prorogato con il Sig.

Saluti

Capo Team Atti 2

Da: cla.mes [mailto:cla.mes@alice.it]
Inviato: venerdì 8 giugno 2018 15:46
A: DP GENOVA - UT GENOVA 2
Oggetto: richiesta informazioni per consulenza Tribunale -

Buongiorno,

non avendo più ricevuto alcuna risposta, Vi sarei grato se poteste fornirmi le indicazioni richieste.

Cordiali saluti.

geom. claudio messina

Da: cla.mes [mailto:cla.mes@alice.it]
Inviato: domenica 22 aprile 2018 18:20
A: 'DP GENOVA - UT GENOVA 2'
Oggetto: richiesta informazioni per consulenza Tribunale -

Buongiorno.

In qualità di consulente tecnico del Tribunale di Genova, sono a richiedervi se sussistono eventuali contratti di locazione **aventi ad oggetto i beni immobili di seguito elencati**, di proprietà del sig.

e in caso positivo di conoscerne i dettagli:

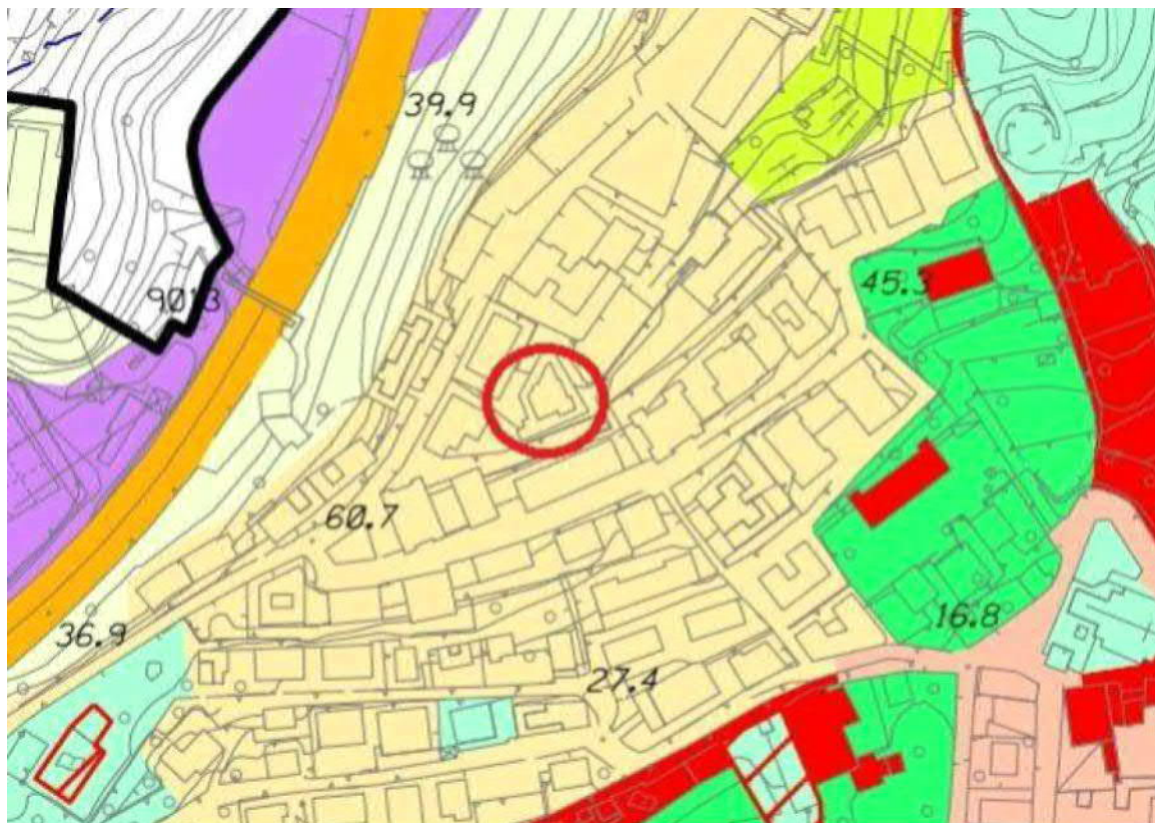
- o **appartamento** sito in Genova (GE), in **VIA DEI SESSANTA, 5a/34 (Catasto Urbano del Comune di Genova, Sez. COR, Fg. 77, mapp. 130, sub. 32)**;










Allego, quale mia credenziale, il frontespizio della notificazione via PEC ricevuta dal Tribunale di Genova avente ad oggetto la mia nomina a C.T.U..

Ringraziando e rimanendo in attesa di un vs. cortese riscontro, invio cordiali saluti.

geom. claudio messina
via a. guglielmotti, 20/13
16156 genova
tel. 320 4043009

ALLEGATO "H"



| AMBITI DEL TERRITORIO URBANO | |
|---|---|
|  | AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano |
|  | AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato |
|  | AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico |
|  | AC-AR ambito di conservazione Antica Romana |
|  | AC-UU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico |
|  | AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale |
|  | AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano |
|  | AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale |
|  | ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale |



COMUNE DI GENOVA

SERVIZI DEMOGRAFICI

Certificato di Risultanza Anagrafica di Matrimonio

RILASCIATO IN CARTA LIBERA PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE

(ALL. B. - D.P.R. 26-10-1972 N. 642 o altre vigenti disposizioni di legge)

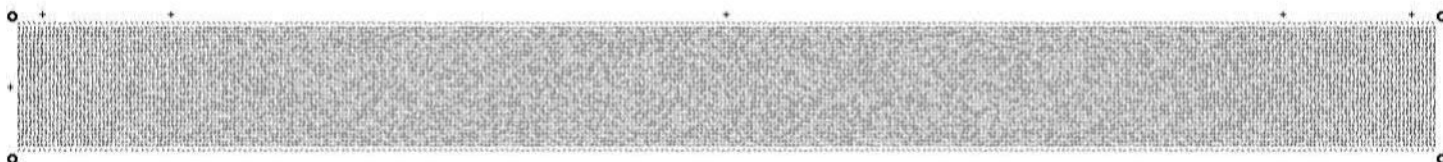
Si certifica che dagli atti anagrafici risulta che:

.....
ATTO N. 1396 P. I S. A V. 2 U. 1

HA CONTRATTO MATRIMONIO CON

IL 16/08/2001 A

ATTO N. 6 P. II S. A V.



Certificato rilasciato on-line con timbro digitale, istruzioni per la verifica <http://servizionline.comune.genova.it/timbro>

Pag. 1 di 1

03/01/2019

L'Ufficiale di Anagrafe

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI



COMUNE DI GENOVA

SECRETARIA

Copia per l'Ufficio

ALLEGATO "L"

ESTRATTO DAI VERBALI DEI DECRETI DEL SINDACO

Data 31 dicembre 1955 N. 3521

OGGETTO: APPROVAZIONE DI PROGETTO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE CASEGGIATO IN VIA DEI SESSANTA - CORNIGLIANO.

Visto il progetto presentato addì 11.11.1955 dalla Società Edilizia Ligure (S.E.L.A.) firmato dall'ing. L. Scassi, relativo alla costruzione caseggiato in via dei Sessanta - Cornigliano;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, Direttore del Reparto Comunale d'Igiene e Sanità in data 5.12.1955;

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 21.12.1955 favorevole a condizione che ⁸¹²⁰⁶ chiaramente indicati i confini di proprietà;

Considerato che il progettista ha provveduto a modificare la planimetria come risulta dalla nota della Ripartizione Ispettorato Edilizio in data 31.12.1955;

Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco in data 31.12.1955;

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. 4.2.1915, n° 148;

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

D E C R E T O :

E' approvato il progetto sopraindicato alle condizioni seguenti:
a) i lavori siano iniziati entro un anno dalla data del presente decreto e proseguiti ininterrottamente sotto pena di revoca del decreto stesso;

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

c) non venga abitato il fabbricato costruito senza aver prima ottenuto il decreto 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. 11817 in data 31.12.1955.

Copia del presente progetto approvato dovrà essere tenuta in cantiere.

IL SEGRETARIO GENERALE RERQUESTA

IL SINDACO
V. Sindaco

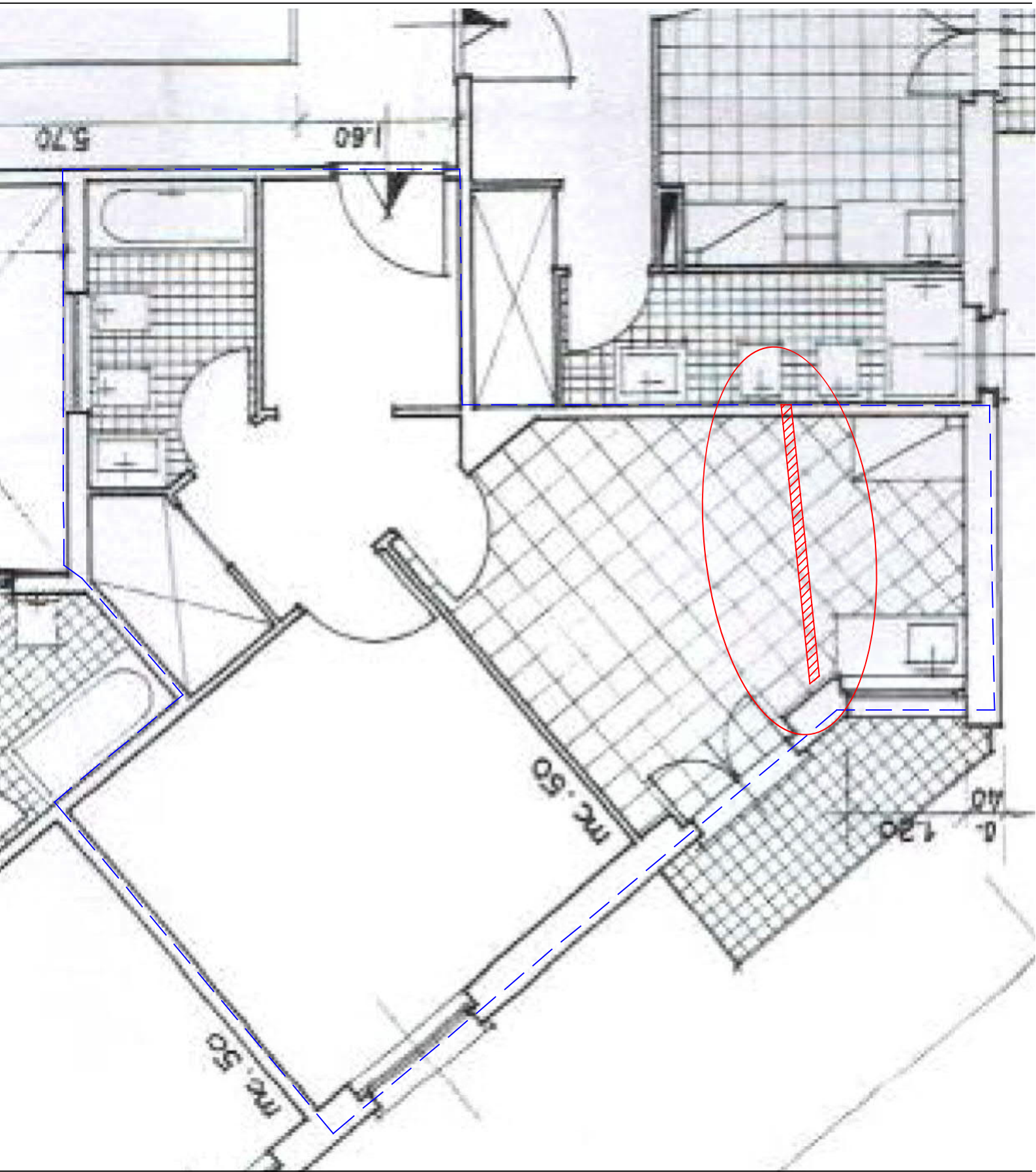
COPIA

13 AGO 2018



VISTO ALLA SECRETARIA

ALLEGATO "M"





REGIONE LIGURIA

ALLEGATO "N" ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 0720191087

VALIDO FINO AL: 11-01-2029

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: 40

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

Dati identificativi



Regione: LIGURIA
Comune: Genova
Indirizzo: VIA DEI SESSANTA, 5A
Piano: QUARTO
Interno: 34
Coordinate GIS: 44.418787 °N 8.867179 °E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1955
Superficie utile riscaldata (m²): 49.50
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 166.40
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

| Comune catastale (Fabbricati) | | Genova (D969) | | Sezione | | COR | | Foglio | | 77 | | Particella | | 130 | |
|-------------------------------|----|---------------|---|---------|----|-----|----|--------|----|----|----|------------|----|-----|--|
| Subaltemi | Da | 32 | A | 32 | Da | A | Da | A | Da | A | Da | A | Da | A | |
| Altri subaltemi | | | | | | | | | | | | | | | |

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

| INVERNO | ESTATE |
|---------|--------|
| | |
| | |

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

- Meno efficiente

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **C (67.81) kWh/m²anno**

Se esistenti: **0**

EDIFICIO A ENERGIA QUA SI ZERO

CLASSE ENERGETICA F

EP_{gl,nren} 154.30 kWh/m²anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720191087

VALIDO FINO AL: 11-01-2029



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 | 1265 (kWh) | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 154.30 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 521 (Sm ³) | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 12.01 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 | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | Emissioni di CO ₂ 30.66 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro (specificare) | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

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 | Via dei Sessanta 5A/34 - migliorativo 1 | NO | 27 | D (83,54 kWh/m ² anno) | D (83,54 kWh/m ² anno) |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720191087

VALIDO FINO AL: 11-01-2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|--|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 166.40 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 91.65 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.5508 | |
| EP _{H,nd} | 75.09 | kWh/m ² anno |
| A _{sol,est} /A _{sup utile} | 0.0057 | - |
| Y _{IE} | 0.4436 | 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-Caldia standard | 2006 | 07D9690000077790 | Gas naturale | 5.40 | 0.72 | 0.00 | 104.48 |
| Climatizzazione estiva | | | | | | | | |
| Prod. acqua calda sanitaria | 1-Boiler elettrico | 2010 | | Energia elettrica | 1.20 | 0.36 | 12.01 | 49.82 |
| Impianti combinati | | | | | | | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720191087

VALIDO FINO AL: 11-01-2029



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.

IL MIGLIORAMENTO E' OTTENIBILE COIBENTANDO L'INVOLUCRO EDILIZIO MEDIANTE CAPPOTTO ESTERNO E POSA DI PANNELLI ISOLANTI SULLE FACCE INTERNE DELLA PARETE CONFINANTE COL VANO SCALA E DEL SOLAIO NEI LOCALI SOTTOSTANTI IL TERRAZZO SOPRASTANTE

SOGGETTO CERTIFICATORE

| | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome / Denominazione | Claudio Messina | |
| Indirizzo | cla.mes@alice.it - - - | |
| E-mail | cla.mes@alice.it | |
| Telefono | | |
| Titolo | | |
| Ordine/iscrizione | | |
| Dichiarazione di indipendenza | Il sottoscritto certificatore Claudio Messina, 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: 11-01-2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720191087

VALIDO FINO AL: 11-31-2029



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.

RIVALUTAZIONE 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.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/CORNIGLIANO TU.B. (P.ZZA MASSENA-V.CERVETTO-V.S.GIC

Codice zona: D44

Microzona: 18

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1050 | 1550 | L | 4,9 | 7,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 730 | 1050 | L | 3,9 | 5,8 | L |
| Autorimesse | Normale | 810 | 1200 | L | 3,8 | 5,6 | L |
| Box | Normale | 1400 | 2050 | L | 6,4 | 9,5 | L |
| Posti auto coperti | Normale | 1350 | 2000 | L | 6,4 | 9,5 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 1100 | 1600 | L | 5,2 | 7,7 | L |
| Ville e Villini | Normale | 2650 | 3900 | L | 7,8 | 11,6 | L |

[Stampa](#)[Legenda](#)



| | |
|---|---|
| lettere a) e b) | |
| | LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA) |
| | LIMITE INDICATIVO AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA) |
| | SEGNALAZIONE DI AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA) (NON INDIVIDUATA GRAFICAMENTE) |
| lettere c) e d) | |
| | LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA D'INSIEME) |
| | LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (42 D.M. '86) |
| | LIMITE AREA INTERESSATA DA PIANO TERRITORIALE PAESISTICO NERV - S. ILARIO D.M. 4/7/1983 |
| AREE TULATE PER LEGGE D.Lgs. 42/2004, art. 142 (L.431/1985) | |
| | FASCIA DI 300 METRI DALLA LINEA DI COSTA |
| | CORSI D'ACQUA E RELATIVE SPONDE E PREDI DEGLI ARGINI PER UNA FASCIA DI 150 METRI |
| | TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI |
| | ZONE GRAVATE DA USI CIVICI |
| | ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO |
| AREE TULATE DA LEGGI REGIONALI L.R. 9/4/1985, n° 16 (Monte Belgua) | |
| | SISTEMA DI AREE DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE |

Dati aggiornati al 30 giu '11

Elaborazioni: Settore Urbanistica - Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio
Informazioni e dati: Soprintendenza per i Beni Ambientali e Paesaggistici della Liguria
Informazione e stampa: Direzione Servizi Informativi e CMA Digitale - Ufficio Ufficio Sviluppo Applicazioni Inform e GIS
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Scala esec dal' 1:50.000 n.419 del 20-11-1982)