

R.G.E. 55/2014 - UDIENZA 17/09/2014 ORE 12:00

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. DAVINI FRANCO

Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da  
**BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A.**

**CONTRO**

**CREDITRICE ISCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI**  
**EQUITALIA NORD S.p.A. (EQUITALIA POLIS S.p.A.)**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE**  
**STIMA IMMOBILIARE PER VENDITA ALL'ASTA**

**LOTTO UNICO**  
**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**  
**CON ANNESSA CANTINA**  
**VIA VITTORIO LEONARDI CIV. 2 INT. 5**  
**16153 GENOVA GE**  
Municipio VI - Medio Ponente  
ex Circoscrizione 4 - Sestri  
Unità urbanistica 11 - Calcinara  
**PIGNORATA QUOTA INTERA**  
**PIENA PROPRIETÀ - BENE PERSONALE**

Esperto del Giudice Geom. LESINA MARCO  
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova  
Studio in Campetto 4/7B - 16123 Genova GE  
Telefono e Fax 010 2511700  
E-Mail Certificata marco.lesina@geopec.it

## PARTE 1ª - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

### 1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

#### 1.1 Ubicazione e descrizioni generali

L'**abitazione di tipo economico** è sita nel Comune di Genova, Municipio VI Medio Ponente, ex Circostrizione 4 Sestri, Unità Urbanistica 11 Calcinara, accesso da Via Vittorio Leonardi civico 2, interno 5, piano secondo.

**Annessa** all'abitazione una **cantina**, accesso separato da piano seminterrato.

Il **fabbricato** ha accesso condominiale Via Vittorio Leonardi civ. 2, sei piani fuori terra (compreso terra rialzata), piano strada e piano seminterrato.

**Fabbricato aderente** a quello con accesso da Via Vittorio Leonardi civ. 4.

**Pignorata quota intera** della piena proprietà (bene personale).

L'**estratto di mappa** Sezione C, Foglio n° 70 del Catasto Terreni, riporta la particella 146: superficie coperta da due fabbricati ed area scoperta.

**Via Vittorio Leonardi** è breve strada che conduce al vicinissimo Torrente Chiaravagna; perpendicolare alla strada Via Borzoli, questa collegata a sud con Via Giotto, strada di transito verso ponente ed il centro città, mentre a nord si collega con Borzoli Ovest (Unità Urbanistica 12).

Il **Torrente Chiaravagna** ha un bacino idrografico modesto *che gravita però su un contesto urbanizzato molto caotico ed irrazionale in termini di coerenza con deflussi idraulici regolari* (estratto dalla Relazione Generale del Piano di Bacino); il torrente è straripato nel 1970 e nel 2010.

**Stazione ferroviaria** più prossima è Genova Borzoli, a circa 2,5 km.

**Linee di trasporto pubblico urbano AMT:**

Transitano in Via Borzoli: 53 Sestri (Via Travi) → Rivarolo (P.za Pallavicini)

170 Sestri (Via Travi) → Piazza Virgo Potens

653 Sestri (Via Travi) → Rivarolo (Pallavicini)

#### 1.2 Composizione e superfici

##### Locali dell'abitazione

ingresso-soggiorno, tre camere, corridoio, cucina, bagno e due ripostigli (uno dei due piccoli ripostigli è destinato a lavanderia)

**Superfici di riferimento commerciale** = 134,00 m<sup>2</sup> calpestabile = 108,00 m<sup>2</sup>

**Locale cantina** superficie commerciale = 6,00 m<sup>2</sup> calpestabile = 9,50 m<sup>2</sup>

le superfici della cantina sono state calcolate dalla planimetria catastale non è stato possibile accedere al locale per mancanza delle chiavi la porta di accesso non è identificata da alcuna lettera o numero

#### 1.3 Confini dell'abitazione

Nord: cortili di proprietà privata al piano terra

Est: strada Via Borzoli

Sud: strada Via Vittorio Leonardi

Ovest: vano scala ed abitazione interno 6

#### 1.4 Confini della cantina

Nord: cantina annessa ad abitazione int. 7

Est: terrapieno o intercapedine

Sud: cantina annessa ad abitazione int. 11 e corridoio

Ovest: corridoio condominiale

Cantine riportate nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

La suddetta planimetria non è stata consegnata all'Esperto.



### 1.5 Dati catastali dell'abitazione

**CATASTO FABBRICATI** (visura n° T70183 - data 16/05/2014)

Comune di **GENOVA** (Codice **D969S**)

Sezione di **PEGLI VOLTRI** - Provincia di **GENOVA**

**INTESTATO** (██████████)

proprietà ██████████

### DATI DERIVANTI DA

**ATTO PUBBLICO** del 11/02/2008 (compravendita)

Repertorio n° 187121 - Rogante Ferrandino Silvestro di Genova

nota presentata con Modello Unico n° 2790 1/2008 - in atti dal 15/02/2008

**DATI IDENTIFICATIVI** (da impianto meccanografico del 30/06/1987)

Sezione Urbana **BOR** - Foglio **70** - Particella **146** - Subalterno **6**

**DATI DI CLASSAMENTO** (dal 01/01/1992)

Zona Censuaria **2**

Categoria **A/3** - Classe **5** - Consistenza **7 vani** - Rendita **€ 831,50**

### DATI DERIVANTI DA

**VARIAZIONE** del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

**INDIRIZZO** Via Vittorio Leonardi n° 2/5 - piano: 2

### 1.6 Componenti edilizi e strutturali



<b>Componenti edilizi e costruttivi dell'abitazione pignorata</b>	
Altezza interna	h = 2,95 m (controsoffitto prevalente)
controsoffiti con faretti	h = 2,55 m (controsoffitto corridoio e ripostiglio)
	h = 2,25 m (sotto cisterna dell'acqua antistante il bagno)
	h = 3,25 m (lavanderia)
Pavimenti interni	piastrelle gres ceramico
Pareti interne e soffitti	intonaco con tinta lavabile
Rivestimenti interni	piastrelle di ceramica (bagno, cucina e lavanderia) zoccoli battiscopa d'ardesia
Infissi interni	cinque porte a battente di legno una porta scorrevole di legno (bagno) portoncino d'ingresso a battente di legno
Infissi esterni	sette finestre con telaio di alluminio e vetrocamera persiane alla genovese
Cucina	lavello di acciaio inox con due vasche - incasso su mobile piastra fornelli e cappa aspirazione fumi
Bagno	w.c. con cassetta incassata - bidet - lavandino sospeso vasca con idromassaggio - box doccia con pareti scorrevoli
Lavanderia	attacco per lavatrice - caldaia murale a condensazione canna fumaria verso facciata su cortile privato a nord
Stato di manutenzione	in generale buono

<b>Impianti tecnologici</b>	
Impianti presenti	sanitario - acqua - luce - gas metano - TV - citofono riscaldamento autonomo (radiatori di alluminio) impianto produzione acqua calda autonomo
Note particolari	impianto elettrico a norma (presenti interruttori differenziali)

<b>Caratteristiche strutturali e distributive del fabbricato</b>	
Strutture portanti	murature di mattoni e pietrame solai in legno e canniccio
Copertura	a padiglione
Androne condominiale	pavimento con graniglia di marmo rosso pareti e soffitti tinteggiati - portone di legno (lunetta superiore) cassette postali appoggiate a parete
Vano scala (ascensore assente)	pedate ed alzate di marmo bianco parapetto di metallo e corrimano di legno pavimenti con graniglia di marmo - lucernario

## **2.0 STATO DI POSSESSO**

Durante l'accesso del 06/06/2014 è stato accertato che l'abitazione pignorata non è occupata da terzi, [REDACTED] vi abita con propri familiari: **ai fini della stima l'abitazione si considera libera.**

## **3.0 CONFORMITÀ CATASTALE**

### **3.1 Conformità grafica della planimetria catastale**

La planimetria d'impianto del 29/10/1963, **non è conforme** allo stato dei luoghi accertato dall'Esperto il 06/06/2014: diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione edilizia denunciata nel 2008.

### **3.2 Conformità dei dati catastali**

I dati dell'intestato corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.

I dati identificativi corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.

I dati di classamento si ritengono oggetto di possibile variazione.

### **3.3 Descrizione delle attività per la conformità catastale**

Per le difformità riscontrate obbligatorio presentare denuncia di variazione (Do.C.Fa.): causali diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Per le sanzioni si ritiene valida la prescrizione quinquennale.

La consistenza di sette vani catastali si ritiene **non variata**.

L'attuale classe 5 si ritiene oggetto di possibile variazione.

Si propone la nuova classe 6, quella massima prevista in quella zona.

La possibile nuova rendita catastale sarà di € 976,10.

L'attuale rendita catastale è di € 831,50.

L'incremento di valore è pari a circa + 17,39 %, che si ritiene adeguato alle nuove opere edilizie: realizzazione nuovo bagno, nuova cucina, sostituzione serramenti e pavimenti, intonaci e tinteggiature, impianto di riscaldamento.

## **4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA**

### **4.1 Documentazione per il fabbricato**

**Progetto di costruzione - non disponibile**

(sul pavimento dell'androne condominiale riportato anno 1910)

**Autorizzazione di Abitabilità - non disponibile** (obbligo dal 1934)

### **4.2 Documentazione per l'abitazione**

**Denuncia d'Inizio Attività** opere interne n° 1725/2008 del 28/03/2008

(ai sensi art. 4 L.R. 29/02 - intervento di manutenzione straordinaria)

Relazione tecnica asseverata e Tavola unica





#### 4.3 Descrizione delle opere edilizie

Della relazione tecnica asseverata si riporta il seguente estratto:

*le opere progettate consistono in*

- *spostamento del locale cucina con fusione dell'attuale wc con camera limitrofa*
- *costruzione di nuovo locale bagno ove esiste l'attuale cucina*
- *creazione di un ripostiglio*
- *creazione di un corridoio e due camere distinte*
- *demolizione delle tramezze nell'ingresso con creazione di un salone*

#### 4.4 Conformità delle opere edilizie

Nuove opere interne minori realizzate:

- a) demolizione quasi totale di una parete interna della nuova cucina
- b) chiusura nicchia su parete perimetrale della nuova cucina
- c) riduzione nicchia su parete perimetrale della camera sud-est

Opere interne minori non realizzate:

- a) seconda tramezza interna nel nuovo bagno

#### 4.5 Sanatoria delle opere edilizie realizzate in difformità

Si ritiene possibile la sanatoria delle opere edilizie ai sensi della L.R. 16/2008 articolo 43 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA . . .*).

Si ritiene applicabile la sanzione pecuniaria minima pari ad € 1.033,00

#### 5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

##### 5.1 Note generali sulla conformità degli impianti

L'art. 13 del D.M. 22/01/2008 n° 37 è abrogato dalla L. 06/08/2008 n° 133.

**Il venditore e chi trasferisce**, a qualunque titolo, un immobile, doveva:

1. consegnare all'acquirente la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione relativi agli impianti;
2. garantire nell'atto di rogito la conformità degli impianti alle norme di sicurezza vigenti al momento della realizzazione degli stessi;
3. allegare al rogito la/le dichiarazione/i di conformità.

**Rimane però il diritto dell'acquirente** di poter verificare, o far verificare da un tecnico di sua fiducia, lo stato degli impianti e chiederne l'adeguamento, od uno sconto sul prezzo d'acquisto, **per la messa a norma degli stessi.**

##### 5.2 Note specifiche sulla conformità degli impianti

**Impianti realizzati** prima del 13/03/1990 (vigenza Legge 05/03/1990 n° 46).

**Impianto elettrico** a norma L. 46/90: centralina con interruttori differenziali magnetotermico (salvavita), presente il contatore elettronico.

**Impianto di riscaldamento** autonomo: caldaia con manutenzione periodica.

**Della conservazione e della consultazione dei documenti** amministrativi e tecnici relativi a tutti gli impianti a servizio del Condominio è responsabile l'Amministratore del Condominio.

#### 6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA

##### 6.1 Note generali sull'attestato di prestazione energetica

L'attestato si predispone e redige rispettando la disciplina regionale vigente:

Legge Regionale 29/05/2007 n° 22 (modificata da L.R. 30/07/2012 n° 23)

Regolamento Regionale 13/11/2012 n° 6



La Regione Liguria con L.R. 22/2007 ha recepito la *Direttiva 2010/31/UE* sulla prestazione energetica nell'edilizia, pertanto ai sensi dell'articolo 117, 5° comma, della Costituzione, le disposizioni in essa contenute prevalgono su quelle nazionali, ai sensi del D.L. 04/06/2013 n° 63, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. 03/08/2013 n° 90.

**L'attestato deve essere esibito al notaio** all'atto del trasferimento oneroso e consegnato all'acquirente (L.R. 29/05/2007 n° 22, art. 28-bis, comma 3).

Prevista sanzione amministrativa da € 3.000,00 ad € 10.000,00 ed il notaio è obbligato a segnalare il fatto alla Regione (art. 33, commi 11 quater e nonies)

**L'attestato è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura** (L.R. 29/05/2007 n° 22, art. 28-ter, comma 3).

**Nell'atto di compravendita inserire clausola** per avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica; per omessa clausola le parti sono soggette al pagamento, in solido ed in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000 ad € 18.000 (D.Lgs.vo 192/05, art. 6, c. 3, modificato da L. 03/08/2013 n° 90 e dal D.L. 23/12/2013 n° 145).

**Il Decreto Legge 23/12/2013 n° 145**, convertito con modificazioni dalla Legge 21/02/2014 n° 9, ha integrato il comma 3-bis abrogato nel nuovo comma 3 che prevede *Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione . . . copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.*

## 6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica

Dall'attestato n° 44434, rilasciato il 01/07/2014, scadenza il 01/07/2024:

### Indice di prestazione energetica globale (EPgl)

Valore attuale	91,89 kWh/m <sup>2</sup> anno	Classe F
Valore raggiungibile	39,52 kWh/m <sup>2</sup> anno	Classe C

### Benefici ambientali

Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio allo stato attuale: 2,25 t/anno

Potenziale di riduzione CO<sub>2</sub> ottenibile con interventi migliorativi: 0,97 t/anno

### Indice di prestazione energetica parziale - involucro edilizio

Valore attuale	52,15 kWh/m <sup>2</sup> anno	Classe F
Valore raggiungibile	19,73 kWh/m <sup>2</sup> anno	Classe B

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

Valore attuale	1,41	Classe D
Valore raggiungibile	1,08	Classe B

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

Valore attuale	18,28 kWh/m <sup>2</sup> anno	Classe C
Valore raggiungibile	18,27 kWh/m <sup>2</sup> anno	Classe C

### Interventi consigliati sull'involucro

*isolamento con cappotto interno* - Risparmio 32,42 kWh/m<sup>2</sup> anno

Costo € 2.000,00 - Tempo di ritorno 6 anni

### Interventi consigliati sull'impianto

*installazione sistema di regolazione clima + ambiente*

Risparmio 19,95 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 600,00 - Ritorno 3 anni

### Interventi combinati (involucro + impianto)

Risparmio 52,37 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 2.600,00 - Ritorno 5 anni



## **7.0 DESTINAZIONE URBANISTICA**

### **7.1 Piano Urbanistico Comunale vigente**

**Piano Urbanistico Comunale del 2000 (P.U.C.) (Foglio 26) (Scala 1:5000)**

**Zona B: Tessuto urbano e di frangia (art. 62)**

**Sottozona BB - Ambito BB-RQ (art. 63)**

**art. 62) Zona B: Tessuto urbano e di frangia**

1. La zona B è formata da aree urbane totalmente o parzialmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

2. Comprende pertanto l'insieme dei tessuti urbani esistenti, destinati ad essere conservati, in ragione del compiuto assetto urbanistico conseguito, o riqualificati in ragione della necessità di apportare razionalizzazioni e modificazioni dell'assetto urbanistico mediante interventi sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche comportanti incrementi del carico insediativo esistente.

**art. 63) Sottozona BB-RQ**

residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.

### **7.2 Piano Urbanistico Comunale in corso d'adozione**

**Progetto Preliminare del P.U.C. (Municipio VI - Medio Ponente)**

(Assetto urbanistico) (Scala 1:10.000)

**Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (AR-UR)**

Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse.

**Fine Parte 1ª**



## **PARTE 2ª - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE**

### **1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. è formalmente completa: per parte procedente è stata depositata dichiarazione notarile, sottoscritta in data 17/03/2014 dal Notaio Dott. Figari Gianenrico di Genova.

### **2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (a carico dell'acquirente)**

#### **2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli**

L'Amministratore del Condominio Via Vittorio Leonardi civico 1 dichiara:

*non vi è alcun decreto ingiuntivo in corso*

Durante l'Assemblea Ordinaria 20/03/2014 è stato deliberato l'importo di € 3.500,00 per ... *l'attivazione delle procedure per il recupero forzoso ...*

#### **2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura**

Non risulta specifica segnalazione nella dichiarazione notarile.

#### **2.3 Convenzione matrimoniale**

Sul *Contratto di mutuo fondiario* in data 11/02/2008, repertorio n° 187120, raccolta n° 16187, [REDACTED] dichiara di essere legalmente separata ed in regime di separazione di beni.

#### **2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura**

Non risultano i seguenti vincoli (dati accertati dall'Esperto):

- 1) **Vincolo archeologico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 2) **Vincolo artistico o storico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 3) **Vincolo paesaggistico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136)
- 4) **Aree tutelate per legge** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)
- 5) **Vincolo idrogeologico** (Piano di Bacino - Torrente Chiaravagna)  
(approvato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Provinciale n° 18 del 30/07/2013)

Altre segnalazioni (dati accertati dall'Esperto):

**Ordinanza del Sindaco** n° 221 del 26/07/2012 dall'elenco allegato

Via V. Leonardi civ. 2 **non ricade nelle aree a rischio di inondabilità**

**Ordinanza del Sindaco** n° 273 del 23/10/2008 dall'elenco allegato

Via G. Trossarelli civ. 3 **non ricade nelle aree a rischio di frana**

### **3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE**

I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dalla dichiarazione notarile, in corsivo dati riportati dall'Esperto, raccolti da altri documenti.

#### **3.1 Iscrizione del 15/02/2008 n° 1081 (ipoteca volontaria)**

**A FAVORE BANCO SAN GIORGIO S.p.A.** con sede in Genova

**CONTRO** [REDACTED] per la quota di 1/1 (debitore ipotecario)

nato a [REDACTED]

Iscrizione del 15/02/2008 - sede di Genova

Registro generale n° 4813 - Registro particolare n° 1081

**ATTO NOTARILE PUBBLICO** in data 11/02/2008

repertorio n° 187120 - raccolta n° 16187 - rogito Ferrandino Silvestro

importo di € 380.000,00 - garanzia € 190.000,00 - scadenza 20 anni



### 3.2 Iscrizione del 20/01/2009 n° 275 (ipoteca legale)

A FAVORE EQUITALIA POLIS S.p.A. con sede in Napoli

CONTRO [REDACTED]

Iscrizione del 15/02/2008 - sede di Genova

Registro generale n° (non riportato) - Registro particolare n° 275

IPOTECA ESATTORIALE del (data non riportata)

repertorio n° (non riportato) - importo € 31.588,26 - capitale € 15.794,13

### 3.3 Trascrizione del 11/02/2014 n° 2144 (atto giudiziario)

A FAVORE [REDACTED] A. con sede in Cuneo

CONTRO [REDACTED]

Trascrizione del 11/02/2014 - sede di Genova

Registro generale n° 2760 - Registro particolare n° 2144

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

21/01/2014 - repertorio n° 698/2014 - Tribunale Civile di Genova

importo credito € 180.593,01

## 4.0 ALTRI TIPI DI ONERI

### 4.1 Oneri per creditori intervenuti

Non risulta depositata alcuna istanza d'intervento nella presente procedura.

Nella dichiarazione notarile si segnala un'altra creditrice iscritta nei pubblici registri (ipoteca esattoriale 2009: importo € 31.588,26 - capitale € 15.794,13).

### 4.2 Oneri condominiali

#### 4.2.1 Dati contabili ed altre notizie

Dalla tabella di riparto *Preventivo gestione ordinaria esercizio 2014*

Spese Generali		Spese Legali		Spese Scale		Spese Atrio		Spese Cantine	
m/m	Euro	m/m	Euro	m/m	Euro	m/m	Euro	m/m	Euro
98,47	246,18	98,47	344,65	96,63	144,95	109,05	32,72		
1,76	4,40	1,76	6,16	0,00	0,00	1,95	0,58	90,85	15,44

Acquedotto a consumo	Acquedotto in m/m		Totale preventivo	Conguaglio es. precedente	Totale versamenti
Euro	m/m	Euro	Euro	Euro	Euro
253,94	98,47	86,83	1.109,27	1.768,12	2.877,39
0,00	0,00	0,00	26,58	149,91	176,49

Rata 1 - 05/04/14	Rata 2 - 05/06/14	Rata 3 - 05/09/14	
369,27	370,00	370,00	abitazione
8,58	9,00	9,00	cantina

L'Amministratore del Condominio Via V. Leonardi civ. 1 non ha specificato l'ammontare del credito attuale, ovvero quanto eventualmente già versato.

#### 4.2.2 Verbale Assemblea Ordinaria del 20/03/2014

L'Esperto riporta i seguenti punti dell'*Ordine del giorno*:

- 1) approvazione rendiconto gestione ordinaria esercizio 2013 e suo riparto
- 2) approvazione preventivo gestione ordinaria esercizio 2014 e suo riparto
- 3) nomina e/o riconferma amministratore e gruppo consiglieri
- 4) varie ed eventuali



**In particolare** l'Esperto riporta i punti 1) e 2):

-OMISSIS- . . . *In seguito al consuntivo 2013 e relativo riparto i condomini concordano di manlevare l'amministrazione dall'attivazione delle procedure per il recupero forzoso nei confronti dei condomini morosi esclusivamente per la gestione 2014 . . .*

-OMISSIS- *I condomini fermo restando quanto già deliberato al punto uno concordano e deliberano che l'importo di euro 3500,00 venga stanziato per la gestione ordinaria . . .*

#### **4.2.3 Verbale Assemblea Ordinaria del 12/03/2013**

L'Esperto riporta i seguenti **punti dell'Ordine del giorno**:

- 1) *approvazione rendiconto gestione ordinaria esercizio 2012 e suo riparto*
- 2) *approvazione preventivo gestione ordinaria esercizio 2013 e suo riparto*
- 3) *nomina e/o riconferma amministratore e gruppo consiglieri*
- 4) *varie ed eventuali*

**In particolare** l'Esperto riporta i punti 1) e 4):

-OMISSIS- *I condomini visionate le singole voci ed i capitoli di spesa, rilevate le insolvenze deliberano di dar tempo per il rientro e la relativa regolarizzazione contabile pari a mesi sei dalla data odierna, nel caso non dovesse avvenire la regolarizzazione l'amministrazione provvederà a convocare nuova assemblea con ordine del giorno idoneo al recupero del credito forzoso. . .*

-OMISSIS- *Si chiede che nella prossima lettura si provveda a verificare e quantificare i consumi di acqua nei locali cantine. Il Sig. X propone di richiedere un preventivo per la verifica delle vibrazioni indotte all'edificio dalle irregolarità dell'asfalto. Lo stesso verrà presentato e discusso alla prima occasione utile.*

#### **4.2.4 Regolamento di Condominio e proprietà condominiali**

Il Regolamento di Condominio è di tipo assembleare.

Le allegate tabelle di riparto millesimale sono quelle ancora oggi utilizzate.

#### **4.2.5 Diritti e doveri dell'acquirente**

L'acquirente risponde in solido con il venditore per gli oneri condominiali relativi all'anno in corso e quello precedente all'acquisto, indipendentemente dal fatto che nel rogito sia diversamente pattuito (*art. 63 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, quarto comma*).

Per anno in corso e precedente si intende quello di gestione o di esercizio, indipendentemente dalla data di adozione delle delibere dell'Assemblea.

L'obbligo al pagamento sorge dalla data della delibera che approva le spese e non dalla successiva delibera di ripartizione, l'obbligo vale per il proprietario alla data della delibera di approvazione (*Cass. Civ., Sez. II, sentenza n° 9366 del 26/10/1996; Cass. Civ., Sez. III, sent. n° 10370 del 17/07/2002*).

Le spese di manutenzione delle parti comuni competono all'acquirente, se le opere sono state concretamente ultimate dopo l'acquisto, indipendentemente dalle date della delibera che approva le spese e della successiva ripartizione (*Cass. Civ., Sez. II, sent. n° 4393 del 17/05/1997*).

Le spese di risarcimento e di giudizio per una causa che ha visto soccombere il Condominio spettano a chi era proprietario al momento in cui la lite era insorta (*Cass. Civ., Sez. II, sent. n° 12013 del 01/07/2004*).



Per quanto riguarda le spese legali da versare all'avvocato che ha difeso il Condominio si fa riferimento all'articolo 63, l'obbligo di corrispondere il compenso al proprio difensore sorge dalla data di conferimento del mandato, l'acquirente risponde in solido con il venditore per le spese legali relative ai giudizi introdotti per l'anno in corso e quello precedente all'acquisto.  
**Concretamente all'acquirente spetterà, anche in relazione degli accordi ed all'atto scritto, chiamare in garanzia od a titolo di rivalsa il venditore.**

#### 4.3 Oneri di regolarizzazione catastale

Oneri stimati: € 400,00 attività libero professionista e spese catastali.  
Sussiste obbligo di presentare denuncia di variazione (Do.C.Fa.)

#### 4.4 Oneri di regolarizzazione edilizia

Oneri stimati: € 600,00 attività libero professionista  
€ 1.033,00 sanzione pecuniaria minima

#### 4.5 Oneri per il risparmio energetico

##### Interventi consigliati sull'involucro

*isolamento con cappotto interno* - Risparmio 32,42 kWh/m<sup>2</sup> anno  
Costo € 2.000,00 - Tempo di ritorno 6 anni

##### Interventi consigliati sull'impianto

*installazione sistema di regolazione clima + ambiente*  
Risparmio 19,95 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 600,00 - Ritorno 3 anni

##### Interventi combinati (involucro + impianto)

Risparmio 52,37 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 2.600,00 - Ritorno 5 anni

#### 5.0 ATTI DI PROVENIENZA

##### 5.1 Ultimo atto di provenienza 2008

###### COMPRAVENDITA del 11/02/2008

repertorio n° 187121 - raccolta n° 16188

rogito del Notaio Dott. Ferrandino Silvestro di Genova

trascritta a Genova il 14/02/2008 - registro particolare n° 2790

###### A FAVORE

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà 1/1 separazione dei beni

###### CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà 1/1

##### 5.2 Penultimo atto di provenienza 1993

###### COMPRAVENDITA del 31/05/1993

repertorio n° 23505 - raccolta n° (non riportato)

rogito del Notaio Dott. Novara Fabio di Genova

trascritta a Genova il 10/06/1993 - registro particolare n° 10608

###### A FAVORE

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà 1/1

Dati estratti dalla dichiarazione notarile depositata per parte procedente.

**Fine Parte 2ª**





## PARTE 3ª - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### 1.1 Calcolo del valore di mercato

Probabile valore di mercato dell'abitazione in Genova

Via Vittorio Leonardi civico 2 interno 5

Superficie commerciale: 140,00 m<sup>2</sup> -- Valore unitario: €/m<sup>2</sup> 1.600,00

Valore di mercato: 140,00 x 1.600,00 = € 224.000,00

### 1.2 Eventuali detrazioni per oneri

**Oneri condominiali** (il Condominio è il precedente della procedura)

**Oneri di regolarizzazione catastale** € 400,00

**Oneri di regolarizzazione edilizia** € 600,00 per attività professionale ed € 1.033,00 per sanzione pecuniaria minima

**Oneri per il risparmio energetico** (interventi consigliati)

*isolamento con cappotto interno* - Costo € 2.000,00

*installazione sistema di regolazione clima + ambiente* - Costo € 600,00

### 1.3 Quotazioni immobiliari OMI

**Risultato interrogazione:** Anno 2013 - semestre 2

**Provincia:** Genova - **Comune:** Genova

**Fascia/zona:** Periferica / Sestri Ponente TU.A.

(V. Sestri - V. Menotti - V. Puccini - V. Merano - V. Siffredi - P.zza Baracca)

**Codice zona:** D43 - **Microzona:** 16

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Tipologia:** Abitazioni di tipo economico - **Stato conservativo:** Normale

**Valore Mercato (€/mq):** 1.350 - 1.850 (Min - Max)

**Superficie (L/N):** L (lorda)

**Valore Locazione (€/mq x mese):** 4,4 - 6,5 (Min - Max)

**Superficie (L/N):** L (lorda)

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:*

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.*

### 1.4 Criterio e procedimento di stima

*Il criterio di stima adottato è il valore di mercato che rappresenta il più probabile prezzo a una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si vendereanno dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.*





Il **procedimento di stima** adottato è quello **monoparametrico** che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Il **parametro di confronto** è la **superficie commerciale**, una misura fittizia, articolata in superfici principali e secondarie.

Le superfici secondarie non sono quelle reali ma il prodotto con coefficienti. Nel caso specifico la cantina è una superficie secondaria (riduzione del 50%), considerata vano accessorio indiretto comunicante con l'abitazione pignorata, in quanto si colloca al piano seminterrato del medesimo fabbricato.

Il **criterio di misurazione della superficie** è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento, compresi i muri interni e quelli perimetrali (massimo 50 cm) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (massimo 25 cm).

La **consistenza metrica** è stata calcolata in base al rilievo dell'Esperto e della planimetria in scala 1:100, con software grafico, il valore della consistenza è approssimato al primo decimale od al metro quadrato più prossimo.

#### **1.5 Fonti principali per il valore di mercato**

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ex Agenzia del Territorio  
Perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>  
Osservatorio e valori Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

#### **1.6 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari** (3ª edizione Tecnoborsa)

**Manuale del Consiglio Nazionale Geometri**

*Linee Guida per la Misurazione degli Immobili*

**Norma UNI 10750:2005 - Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio**

(si specificano anche i criteri di computo della superficie commerciale)

**D.P.R. 23.03.1998 n° 138 Allegato C**

norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

#### **1.7 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari** (3ª edizione Tecnoborsa)

**Provvedimento Banca d'Italia del 14.04.2005**

*Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio,*

*Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2.5 Beni immobili*

**Manuale operativo delle stime immobiliari**

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

Con Osservanza  
Genova li, 15/07/2014

l'Esperto del Giudice  
Geom. Marco Lesina



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari  
**G.E. Dott. DAVINI FRANCO**  
**Procedimento d'espropriazione immobiliare**  
**n° 55/2014 promosso da**  
**BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A. (Avv. LAVATELLI Ernesto)**

**CONTRO**

**CREDITRICE ISCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI**  
**EQUITALIA NORD S.p.A. (EQUITALIA POLIS S.p.A.)**

<b>TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA</b>	
Espropriazione Immobiliare	N° 55/2014
Promossa da	BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A.
Debitrice esecutata	[REDACTED]
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A/3 al piano secondo (con annessa cantina)</b>
pignorata quota intera piena proprietà bene personale	Via Vittorio Leonardi Civico 2 Interno 5 - 16153 GENOVA GE Municipio VI - Medio Ponente - ex Circoscrizione 4 Sestri Unità urbanistica 11 Calcinara
Composizione	ingresso-soggiorno, 3 camere, corridoio, cucina, bagno, 2 ripostigli (uno dei due piccoli ripostigli è destinato a lavanderia)
Vano accessorio indiretto	una cantina al piano seminterrato del medesimo fabbricato
Superfici di riferimento	
abitazione	commerciale = 134,00 m <sup>2</sup> - calpestabile = 108,00 m <sup>2</sup>
cantina	commerciale = 6,00 m <sup>2</sup> - calpestabile = 9,50 m <sup>2</sup>
Confini dell'abitazione	Nord: cortili di proprietà privata al piano terra Est: strada Via Borzoli Sud: strada Via Vittorio Leonardi Ovest: vano scala ed abitazione interno 6
Dati Catasto Fabbricati Abitazione	<b>Comune di Genova D969S</b> Sezione di Pegli Voltri - Provincia di Genova <b>INTESTATO</b> (dal 11/02/2008)
visura del 16/05/2014	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1 [REDACTED] separazione dei beni
si omettono gli intestati precedenti	<b>DATI DERIVANTI DA</b> COMPRAVENDITA del 11/02/2008 - Repertorio n° 187121 rogante Ferrandino Silvestro di Genova nota con Modello Unico n° 2790 1/2008 - in atti dal 15/02/2008 <b>DATI IDENTIFICATIVI</b> (impianto meccanografico 30/06/1987) Sezione Urbana BOR - Foglio 70 - Particella 146 - Subalterno 6 <b>DATI DI CLASSAMENTO</b> (dal 01/01/1992) Zona Censuaria 2 Categoria A/3 - Classe 5 - Consistenza 7 vani - Rendita € 831,50 <b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario <b>INDIRIZZO</b> Via Vittorio Leonardi n° 3/5 - piano: 2
Stato di possesso	Durante accesso del 06/06/2014 è stato accertato che l'abitazione pignorata non è occupata da terzi, la debitrice vi abita con i propri familiari: <b>ai fini della stima l'abitazione si considera libera</b>

<b>TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA</b>	
Espropriazione Immobiliare	N° 55/2014
Promossa da	BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A.
Debitrice esecutata	[REDACTED]
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	<b>Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli</b> Non risulta specifica segnalazione nella dichiarazione notarile. L'Amministratore del Condominio Via V. Leonardi civico 1 dichiara: <i>non vi è alcun decreto ingiuntivo in corso</i> Durante Assemblea Ordinaria 20/03/2014 deliberato l'importo di € 3.500,00 ( <i>attivazione delle procedure per il recupero forzoso</i> )
Dati estratti da dichiarazione notarile sottoscritta il 17/03/2014	<b>Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura</b> Non risulta specifica segnalazione nella dichiarazione notarile.
Dati accertati dall'Esperto	<b>Convenzione matrimoniale</b> Sull'atto di mutuo dell'11/02/2008, rep. n° 187120, racc. n° 16187, [REDACTED] dichiara di essere legalmente separata ed in regime di separazione di beni (atto d'acquisto 11/02/2008 rep. n° 187121)
	<b>Vincoli urbanistici o di altra natura - non risultano</b> 1) <b>archeologico</b> (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) 2) <b>artistico o storico</b> (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) 3) <b>paesaggistico</b> (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136) 4) <b>aree tutelate</b> (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142) 5) <b>idrogeologico</b> (Piano di Bacino del Torrente Chiaravagna)
Formalità non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate a cura e spese della procedura	<b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscrizione del 15/02/2008 - Genova reg. generale n° 4813 - reg. particolare n° 1081 a favore BANCO SAN GIORGIO S.p.A. contro [REDACTED] per la quota di 1/1 (debitore ipotecario)
Dati estratti da dichiarazione notarile sottoscritta il 17/03/2014 ed integrati dall'Esperto (dati in corsivo)	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO</b> in data 11/02/2008 repertorio n° 187120 - raccolta n° 16187 rogito Ferrandino Silvestro - importo € 380.000,00 garanzia € 190.000,00 - scadenza 20 anni
	<b>IPOTECA LEGALE</b> iscrizione del 20/01/2009 - Genova reg. generale ( <i>non riportato</i> ) - reg. particolare n° 275 a favore EQUITALIA POLIS S.p.A. con sede in Napoli contro [REDACTED]
	<b>IPOTECA ESATTORIALE</b> del ( <i>data non riportata</i> ) repertorio ( <i>non riportato</i> ) importo € 31.588,26 - capitale € 15.794,13
	<b>ATTO GIUDIZIARIO</b> trascrizione del 11/02/2014 - Genova reg. generale n° 2760 - reg. particolare n° 2144 a favore BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A. contro [REDACTED]
	<b>Verbale pignoramento immobili</b> del 21/01/2014 repertorio n° 698/2014 - Tribunale Civile di Genova importo € 180.593,01 oltre interessi tasso legale dal 09/10/2013
Oneri creditori intervenuti	Non risulta depositata alcuna istanza d'intervento nella procedura. Risulta un creditore iscritto nei registri (ipoteca legale € 31.588,26
Oneri condominiali	Preventivo spese 2013/14 = € 1.135,85 - Conguaglio € 1.918,03 Totale dovuto = € 3.053,88 - Versato € ( <i>dato non riportato</i> ) Omissis ... i condomini concordano di manlevare l'amministrazione dall'attivazione delle procedure per il recupero forzoso nei confronti dei condomini morosi esclusivamente per la gestione 2014 ...

<b>TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA</b>	
Espropriazione Immobiliare	N° 55/2014
Promossa da	BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A.
Debitrice esecutata	[REDACTED]
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Oneri di regolarizzazione catastale	<b>Oneri stimati:</b> € 400,00 per denuncia di variazione (attività libero professionista e spese catastali) Per le sanzioni si ritiene valida la prescrizione quinquennale.
Oneri di regolarizzazione edilizia	<b>Oneri stimati:</b> € 600,00 per attività libero professionista € 1.033,00 per sanzione pecuniaria minima
Oneri per il risparmio energetico	Interventi consigliati <i>isolamento con cappotto interno</i> - Costo € 2.000,00 <i>installazione sistema di regolazione clima + ambiente</i> - € 600,00
Ultimo atto di provenienza	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO</b> trascrizione del 14/02/2008 reg. generale ( <i>non riportato</i> ) - reg. particolare n° 2790 a favore [REDACTED] proprietà 1/1 [REDACTED]
Dati estratti da dichiarazione notarile sottoscritta il 17/03/2014	contro [REDACTED] proprietà 1/1 [REDACTED] <b>Compravendita</b> dell'11/02/2008 repertorio n° 187121 - raccolta n° 16188 rogito del Notaio Dott. Ferrandino Silvestro di Genova
Penultimo atto provenienza	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO</b> trascrizione del 10/06/1993 reg. generale ( <i>non riportato</i> ) - reg. particolare n° 10608 a favore [REDACTED] nato a Genova il 31/01/1970 proprietà 1/1 <b>Compravendita</b> del 31/05/1993 repertorio n° 23505 - raccolta n° ( <i>non riportato</i> ) rogito del Notaio Dott. Novara Fabio di Genova
Conformità catastale per planimetria catastale NON CONFORME	<b>Conformità grafica della planimetria catastale</b> Planimetria d'impianto del 29/10/1963 <b>non conforme</b> allo stato dei luoghi accertato il 06/06/2014: diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione edilizia denunciata nel 2008 <b>Sussiste obbligo</b> di presentare denuncia di variazione (Do.C.Fa.) <b>Causali:</b> diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.
per dati catastali POSSIBILE VARIAZIONE	<b>Conformità dei dati catastali</b> <b>Dati di classamento</b> si ritengono oggetto di possibile variazione. <b>Consistenza</b> si ritiene <b>non variata</b> (sette vani catastali). <b>Attuale classe</b> 5 si ritiene oggetto di possibile variazione. <b>Si propone nuova classe 6</b> , la massima prevista in quella zona. <b>Possibile nuova rendita catastale</b> € 976,10.
Conformità edilizia NON CONFORME	<b>Pratica Edilizia</b> n° 1725/2008 del 28/03/2008 <b>Denuncia d'Inizio Attività</b> (ai sensi art. 4 L.R. 29/02) (intervento di manutenzione straordinaria) Nuove opere interne minori realizzate (in difformità alla DIA): a) demolizione quasi totale di una parete interna della cucina b) chiusura nicchia su parete perimetrale della nuova cucina c) riduzione nicchia su parete perimetrale della camera sud-est  Opere interne minori non realizzate: a) seconda tramezza interna nel nuovo bagno

<b>TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA</b>	
Espropriazione Immobiliare	N° 55/2014
Promossa da	BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A.
Debitrice esecutata	██████████
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Conformità degli impianti	<b>Impianti realizzati</b> prima del 13/03/1990 (Legge n° 46/1990) <b>Sono abrogate le seguenti disposizioni:</b> 1) consegnare all'acquirente i documenti amministrativi e tecnici, nonché il libretto di uso e manutenzione relativi agli impianti; 2) garantire nell'atto di rogito la conformità degli impianti alla normativa vigente alla realizzazione degli stessi; 3) allegare al rogito la/le dichiarazione/i di conformità. Rimane il diritto dell'acquirente di poter verificare, o far verificare da un tecnico, lo stato degli impianti e chiederne l'adeguamento, od uno sconto sul prezzo d'acquisto, per la messa a norma.
Impianto elettrico con interruttore differenziale magnetotermico (salvavita)	
Attestato di Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica)	<b>L'attestato si predispose e redige</b> rispettando la disciplina: L.R. 29/05/2007 n° 22 - R.R. 13/11/2012 n° 6 <b>Indice di prestazione energetica globale</b> Valore attuale 91,89 kWh/m <sup>2</sup> anno Classe F Valore raggiungibile 39,52 kWh/m <sup>2</sup> anno Classe C <b>Benefici ambientali</b> Emissioni di CO <sub>2</sub> attribuibili allo stato attuale: 2,25 t/anno Potenziale di riduzione CO <sub>2</sub> con interventi migliorativi: 0,97 t/anno <b>Indice di prestazione energetica parziale</b> - involucro edilizio Valore attuale 52,15 kWh/m <sup>2</sup> anno Classe F Valore raggiungibile 19,73 kWh/m <sup>2</sup> anno Classe B <b>Indice di prestazione energetica parziale</b> impianto per la climatizzazione Valore attuale 1,41 Classe D Valore raggiungibile 1,08 Classe B <b>Indice di prestazione energetica parziale</b> acqua calda sanitaria Valore attuale 18,28 kWh/m <sup>2</sup> anno Classe C Valore raggiungibile 18,27 kWh/m <sup>2</sup> anno Classe C <b>Interventi consigliati per il risparmio energetico</b> <i>isolamento con cappotto interno - Costo € 2.000,00</i> <i>installazione sistema di regolazione clima + ambiente - € 600,00</i>
Obbligatorio allegare attestato all'atto vendita	
Obbligatorio esibire attestato al notaio	
Attestato necessario per accedere ad incentivi ed agevolazioni fiscali	
Obbligo pubblicare indice prestazione energetica negli annunci commerciali	
Destinazione urbanistica	<b>Piano Urbanistico Comunale vigente</b> (P.U.C.) (Foglio 26) (Scala 1:5.000) <i>Zona B: Tessuto urbano e di frangia (art. 62)</i> <i>Sottozona BB - Ambito BB-RQ (art. 63)</i> <b>P.U.C. in corso d'adozione</b> (Municipio VI - Medio Ponente) (Assetto urbanistico) (Scala 1:10.000) <i>Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR)</i>
Catasto Terreni Comune di Genova Sezione 3 (C) - Foglio 70 Particella 146	
Valore di mercato	<b>€ 224.000,00</b> (superficie 140,00 m <sup>2</sup> x 1.600,00 €/m <sup>2</sup> )
Eventuali detrazioni	€ 400,00 oneri catastali € 600,00 oneri regolarizzazione edilizia + 1.033,00 sanzione € 2.600,00 interventi per il risparmio energetico

Genova lì, 05/04/2017

L'Esperto del Giudice  
Geom. Marco Lesina



**R.G.E. 55/2014 - G.E. Dott. DAVINI FRANCO**

**LOTTO UNICO**  
**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**  
**CON ANNESSA CANTINA**  
**VIA VITTORIO LEONARDI CIV. 2 INT. 5**  
**16153 GENOVA GE**

**PIGNORATA QUOTA INTERA**  
**PIENA PROPRIETÀ - BENE PERSONALE**

**ALLEGATI SU SOPPORTO CARTACEO**

- 1\_ Cartografie e Fotografie
- 2\_ Elaborati grafici dell'Esperto
  - A\_ Planimetria stato dei luoghi accertato il 06/06/2014
  - B\_ Planimetria catastale (riproduzione originale del 29/10/1963)
  - C\_ Planimetria progetto DIA (riproduzione originale del 28/03/2008)
- 3\_ Regolarità catastale
  - A\_ Visura storica abitazione (Catasto Fabbricati)
  - B\_ Planimetria abitazione (Catasto Fabbricati)
  - C\_ Estratto di mappa sezione C (3), foglio 70, particella 146 (Catasto Terreni)
- 4\_ Regolarità edilizia
  - A\_ Denuncia Inizio Attività n° 1725 del 28/03/2008
  - B\_ Relazione tecnica asseverata
  - C\_ Elaborati grafici (tavola unica)
  - D\_ Foglio inserimento informatico
- 5\_ Amministrazione Condominio Via V. Leonardi 2
  - A\_ Gestione ordinaria esercizio 2013-14
  - B\_ Gestione ordinaria esercizio 2012-13
- 6\_ Regolamento Condominio Via V. Leonardi 2 (manca planimetria cantine)
- 7\_ Attestato di Certificazione Energetica n° 44434
  - A\_ Copia non autenticata
  - B\_ Ricevuta di trasmissione
  - C\_ Ricevuta di pagamento
  - D\_ Dichiarazione di indipendenza (dichiarazione sostitutiva di atto notorio)

**ALLEGATI SU SOPPORTO DIGITALE (CD)**

- 1\_ Cartografie e Fotografie
- 2\_ Elaborati grafici dell'Esperto
- 3\_ Regolarità catastale
- 4\_ Regolarità edilizia
- 5\_ Amministrazione Condominio Via V. Leonardi 2
- 6\_ Regolamento Condominio Via V. Leonardi 2
- 7\_ Attestato di Certificazione Energetica n° 44434
- 8\_ Estratti del P.U.C. 2011 in corso di approvazione
  - A\_ Normativa -- B\_ Cartografie
- 9\_ Estratti del P.U.C. 2000 vigente
  - A\_ Norme di attuazione -- B\_ Tavola PUC Foglio 26
- 10\_ Beni tutelati da vincoli - Foglio 26 - Comune di Genova