Massimiliano Bisso
Architetto
Via Del Pianello 10
16036 Recco (GE)

massimiliano.bisso@gmail.com
Tel. 348\7262506

C.F. BSSMSM64B12H212F *– Num. iscr. Albo Arch. 1902* *Consulente Tribunale n° 1983\9\94*

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. - Giudice Dott. Bianchi Daniele **R.G.E. 304\2018**

* * *

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Condominio di Torre Cantore Procedente

Avv. Lorenzo Villa - Viale Sauli 39\6– 16121 Genova - lorenzo.villa@ordineavvgenova.it

Contro:

Sig.ra [redacted] - Via [redacted] civ. [redacted] int. [redacted] - [redacted] (GE)
Debitore Esecutato

* * *

OGGETTO: Relazione tecnico\estimativa

1. **Immobile** sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**, Piano 1° - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 40 – Map. 499 - Sub. 8 Cat. A\10 – Cl. 2 – Cons. 4,5 Vani – Red. 2.614,56 – Propr. [redacted]

* * *

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Io sottoscritto Arch. Massimiliano Bisso, libero professionista con studio in Recco (GE), Via Del Pianello 10, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 1902 e iscritto nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale della precitata città al n° 1983\9\94, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al quesito in uso presso la Sezione,
ovvero:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti od inidonei;

b) Provveda quindi alla stima sommaria 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;*

c) faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene;
3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;
5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7) la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;
d)nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;
e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o invece ad IVA, accertando- presso il competente ufficio IVA, o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)
f) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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
g) il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'A.P.E.
h) il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.
L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c. e del D.G. n° 83\2015

L'esperto dovrà:
1) Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;
2) Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;
3) Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti"...
con fissazione di Udienza, per la comparizione del debitore e delle altre Parti, all'Udienza fissata ed in assolvimento di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito presso la competente Cancelleria, relazione corredata, su supporto informatico, di scheda riepilogativa , documentazione fotografica e planimetrie di interesse.
La scheda riepilogativa si è avuto cura di inviarla anche con posta elettronica.

- ° -

1.2 - Operazioni peritali

In primo luogo lo scrivente provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita nonché le certificazioni catastali dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire l'atto di provenienza e la documentazione correlata.

Successivamente provvedeva ad eseguire accesso presso il sito dell'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, per svolgere visure e ricerche atte alla verifica della posizione urbanistica dell'immobile in parola.

Per quanto attiene l'accesso all'immobile, lo scrivente, ha potuto recarsi in loco, per eseguire le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa.

Avuto libero accesso, è stato possibile eseguire :

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini ;
- la verifica dello stato di possesso del bene, con accertamento di esistente occupazione da parte della stessa proprietà.
- il rilievo dello stato di fatto
- le riprese fotografiche del caso .

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi eseguita la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi gli accertamenti in punto regolarità catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione , che era depositata , nei termini concessi presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.

- ° -

1.3 – Atti di procedura

Premessa:

12/12/2018	RINVIATA UDIENZA AL 03/04/2019, ORE 10-30 IN DATA 12/12/2018
11/12/2018	CONCESSA PROROGA AL CTU BISSO MASSIMILIANO (INCARICO S) AL 11/02/2019 PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN DATA 11/12/2018
07/12/2018	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU BISSO MASSIMILIANO IN DATA S
23/10/2018	COSTITUITA PARTE SPATARO GIULIA CON L'AVVOCATO GAGINO SIMONA IN DATA 23/10/2018
[redacted]	
03/07/2018	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 12/12/2018 ALLE ORE 10-30 IN DATA 03/07/2018
03/07/2018	NOMINATO CTU BISSO MASSIMILIANO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO S IN DATA 03/07/2018
20/06/2018	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI CONDOMINIO TORRE CANTORE 8G - 8H (PIGN. 10082/2018 DEL 18/04/2018) IN DATA 20/06/2018
20/06/2018	DEPOSITATA DA CONDOMINIO TORRE CANTORE 8G - 8H DOCUMENTAZIONE Perizia Ipocatastale IN DATA 20/06/2018
24/04/2018	DEPOSITATA DA CONDOMINIO TORRE CANTORE 8G - 8H ISTANZA DI VENDITA IN DATA 24/04/2018, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278
12/04/2018	ISCRITTO A RUOLO IL 12/04/2018
12/04/2018	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA CONDOMINIO TORRE CANTORE 8G - 8H IN DATA 12/04/2018

Successivi ATTI D'INTERVENTO

Alla data del ritiro del fascicolo NON Risultano agli atti successivi Atti di intervento.

- ° -

Capitolo Secondo: Identificazione dei cespiti e criteri di stima

2.1 – Oggetto della stima

Formano pertanto oggetto della presente stima:

2. - ***Immobile del tipo "locali ad ufficio"*** - **Immobile** sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**, Piano 1° - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 40 – Map. 499 - Sub. 8 Cat. A\10 – Cl. 2 – Cons. 4,5 Vani – Red. 2.614,56 – Propr. [redacted]

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione del bene oggetto di esecuzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo *"per comparazione diretta"* trattandosi detto metodo il più confacente, considerato comunque che la zona ove lo stesso risultata ubicato è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

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

Pertanto la valorizzazione dell'immobile di cui trattasi, è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute nella zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello piano; stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura ecc.; od estrinseca, quali ubicazione, facilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione dei vani, forma, regolarità ecc. Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Individuando come parametro ottimale come base di stima quanto rilevabile dalla consultazione **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate OMI**, che individua come parametri di riferimento base per le zone del comune di Genova il valore compreso per abitazioni civili **tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 2.050,00**; prezzi confermati per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti nel settore e di pubblicazioni specialistiche.

Va da sé che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso immobile, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile, avuto cura di introdurre, nel valore definito, un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

Va da sé che per i valori assunti per la comparazione sono stati adottati dallo scrivente con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte delle caratteristiche dello stesso, al fine di conferire al risultato della presente stima, ed al valore da porsi a base di un pubblico incanto, il massimo equilibrio possibile , avuto cura di introdurre, nel valore definito , un decremento incentivante la partecipazione all'asta.

- ° -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola, è da assumersi a corpo e non a misura , nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 – Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**, Piano 1° - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 40 – Map. 499 - Sub. 8 Cat. A\10 – Cl. 2 – Cons. 4,5 Vani – Red. 2.614,56 – Propr. [redacted]

- ° -

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L' immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Genova in **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**, Piano 1°, nel cuore della zona a servizi terziari di Sampierdarena.

La via di accesso tramite la quale si accede all'immobile risulta essere il primissimo tratto di Via Cantore verso l'area portuale, una strada carrabile di primaria importanza l'affaccio dell'immobile NON risulta direttamente sulla suddetta strada di accesso ma sul distacco laterale del condominio.

L'immobile all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è composto da un palazzo condominiale a torre composto da blocchi di altezze diverse da 23 per le torri laterali a 8 piani per il corpo centrale.

L'intero corpo di fabbrica risulta adibito prevalentemente a ..."uffici"...ad eccezione del piano terreno adibito a commerciale\terziario, in dettaglio la proprietà oggetto di stima è distribuita su un unico livello, posto al piano PRIMO.

La zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è caratterizzata in prevalenza da fabbricati di tipo a civile abitazione\uffici ed attività commerciali a livello stradale.

- ° -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del fabbricato:

La porzione del fabbricato condominiale in cui si inserisce l'immobile oggetto di stima, risulta costituito da un corpo di fabbrica con unico accesso dal vano scala\ascensore condominiale.

La costruzione risulta databile intorno agli anni "60, in particolare il progetto originario individuato risulta essere il N° 205 del 1967.

L'immobile oggetto di stima ha destinazione abitativa e si configura in un'unica unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano primo.

Il corpo di fabbrica presenta una caratteristica esecutiva e costruttiva tipica degli anni '60\70, con struttura portante in cemento armato e tramezzature interne in laterizio sia per il basamento che per i piani superiori, i solai da una valutazione unicamente visiva parrebbero essere in latero-cemento od in alternativa in pannelli prefabbricati in cls, parimenti per i tamponamenti perimetrali.

Nel suo insieme l'interno dell'immobile si presenta con facciate intonacate e colorate, il tutto con pessimo stato di manutenzione, la scala interna condominiale di accesso presenta uno stato di manutenzione discreto sia per l'atrio di ingresso che per le rampe di scala,

l'immobile è dotato di ascensore condominiale utilizzabile per l'immobile in oggetto posizionato al piano primo. L'aspetto esterno generale è di un fabbricato in mediocri condizioni, con facciate esterne necessitanti di particolari manutenzioni, mentre le zone condominiali interne delle scale che sono state oggetto di discreta manutenzione.
Per ogni migliore indicazione in merito si rimanda, alla allegata documentazione fotografica.

- ° -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile.
L' oggetto di stima, **Immobile** sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**, Piano 1° - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 40 – Map. 499 - Sub. 8 Cat. A\10 – Cl. 2 – Cons. 4,5 Vani – Red. 2.614,56 – Propr. [redacted] risulta così distribuito:

Piano PRIMO – H. interna 3,05
- n° 1 corridoio ingresso e disimpegno di ampie dimensioni
- n° 1 locale servizio igienico
- n° 4 locali ufficio
- n° 1 locale ripostiglio annesso ad uno degli uffici

Nota: In corrispondenza di uno dei locali ad uso ufficio si evidenziano fenomeni infiltrativi diffusi sul soffitto, presumibilmente derivanti da un allagamento temporaneo dell'immobile posto al piano soprastante. Tali fenomeni hanno causato danni evidenti alle strutture del controsoffitto e agli arredi presenti nel locale.
Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:
- *infissi* : finestre in alluminio di vecchia tipologia a vetro doppio, porte interne in legno, il tutto comunque di non recente posa in opera (probabilmente originari dell'immobile)
- *pavimenti* : per tutti i locali in piastrelle in ceramica, analogamente per il locale bagno, il tutto comunque di non recentissima posa in opera
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori n° 1 bagni* : w.c., bidet, lavabo, vasca il tutto comunque non recentissima posa in opera
- *finiture pareti* : intonaco civile e tinta;
- *finiture soffitti* : intonaco civile e tinta;
- *rivestimenti* : bagno in ceramica smaltata per altezza corrente; il tutto comunque di non recentissima posa in opera
- *generali* : l'immobile è provvisto di: impianto elettrico sottotraccia non verificabile se a norma di legge, il tutto comunque di non recentissima posa in opera
- Impianto centralizzato, e produzione acqua calda, riscaldamento a ventilconvettori fan coil il tutto comunque di non recentissima posa in opera.

- ° -

3.1.d - Confinanti
Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze
a nord: tramite muro perimetrale esterno, verso distacco condominiale
a est : tramite muro perimetrale divisorio verso altri appartamenti e vano scala
a ovest : tramite muro perimetrale esterno, verso distacco su via Bottego;
a sud: tramite muro divisorio interno verso altro appartamento e parz. perimetrale esterno

- ° -

3.1.e - Consistenza

L'immobile oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie calpestabile\agibile interna netta **totale** di circa **94,50 mq.** pari ad una consistenza commerciale di circa **mq. 107,50** comprensive di porzioni strutturali particolarmente rilevanti. In fase di valutazione commerciale, a tali quantità verranno applicati i coefficienti di correzione idonei a garantime la corretta valutazione commerciale del bene.

- ° -

3.1.f - Dati catastali
Il fabbricato in parola risulta così identificato :

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**, Piano 1° - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 40 – Map. 499 - Sub. 8 Cat. A\10 – Cl. 2 – Cons. 4,5 Vani – Red. 2.614,56 – Propr. [redacted]

- ° -

3.1.g – Situazione urbanistico - catastale
Presso il competente Ufficio del Comune di Genova, Archivio Progetti telematico, relativamente all'immobile in parola, a seguito di verifica è stato individuato il progetto originale presentato per il quale risulta il rilascio della relativa Licenza Edilizia di costruzione dell'immobile condominiale N° 205\1967, singolarmente per l'appartamento oggetto di stima NON risulta individuabili successivi progetti presentati

Presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune, non risultano presentate istanze di sanatoria.

Per l'immobile in oggetto risulta agli atti il rilascio del Certificazione di Agibilità N° 1629 del 11/27/1970.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U di Genova, databile al 15/01/1986

RISULTANO sostanziali difformità, evidenziabili dal confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo, entrambe oggetto di allegato alla presente.

Non risultano vincoli specifici sull'immobile.

VERIFICA - lo stato di fatto in loco della sistemazione interna dell'immobile, NON RISULTA CONFORME con la planimetria agli atti catastali, dalla verifica effettuata con la proprietà si è appurato che sono state eseguite opere di trasformazione interna della disposizione dei locali sia in totale assenza di autorizzazione edilizia, che di successiva richiesta di sanatoria .

***L'immobile è stato dotato di* Certificazione Energetica APE N° 23954\2018**

- ° -

3.1.h – Vincoli sull'edificio
L'immobile nella consistenza oggetto di perizia **NON** risulta singolarmente vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria

- ° -

3.1.i – Provenienza e proprietà
Il cespite oggetto di stima, deriva da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 16/01/2015 Trascrizione in atti dal 02/04/2015 Repertorio n.: 161 Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA Sede: GENOVA Registrazione: Sede: SENTENZA DI DIVORZIO TRASLATIVA (n. 5590.1/2015)

3.1.I – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Immobile:
Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**, Piano 1° - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 40 – Map. 499 - Sub. 8 Cat. A\10 – Cl. 2 – Cons. 4,5 Vani – Red. 2.614,56 – Propr. [redacted]

risultano eseguite le seguenti formalità:
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 06/12/1991 - Registro Particolare 20589 Registro Generale 29493 Pubblico ufficiale DOTT. PROC. ETTORE MORONE Repertorio 63214 del 31/10/1991 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota disponibile in formato immagine
2	☐	TRASCRIZIONE del 28/07/1999 - Registro Particolare 15000 Registro Generale 22297 Pubblico ufficiale GIUSEPPINA MORONE Repertorio 169368 del 07/07/1999 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE del 28/07/1999 - Registro Particolare 15001 Registro Generale 22298 Pubblico ufficiale GIUSEPPINA MORONE Repertorio 169368 del 07/07/1999 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	TRASCRIZIONE del 22/11/1999 - Registro Particolare 23916 Registro Generale 34941 Pubblico ufficiale GENNARO MARICONDA Repertorio 37752/10010 del 25/10/1999 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico
5	☐	TRASCRIZIONE del 29/12/2000 - Registro Particolare 23372 Registro Generale 37112 Pubblico ufficiale MORELLO AURELIO Repertorio 87868 del 30/11/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	ISCRIZIONE del 01/04/2005 - Registro Particolare 3454 Registro Generale 15164 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 114521/48 del 22/03/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3632 del 04/05/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7	☐	TRASCRIZIONE del 31/01/2006 - Registro Particolare 3520 Registro Generale 5341 Pubblico ufficiale GEST LINE SPA Repertorio 40017/2006 del 30/01/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3580 del 03/05/2006 (CANCELLAZIONE)
8	☐	ISCRIZIONE del 23/06/2007 - Registro Particolare 7908 Registro Generale 27314 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 144899/48 del 19/06/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

		1 - Annotazione n. 7645 del 25/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
9	☐	TRASCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 5590 Registro Generale 7388 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 161/2015 del 16/01/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI DIVORZIO TRASLATIVA Nota disponibile in formato elettronico
10	☐	TRASCRIZIONE del 18/04/2018 - Registro Particolare 10082 Registro Generale 13306 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTED'APPELLO Repertorio 3210 del 30/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- ° -

3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'immobile in esame **risulta occupato come studio professionale dal padre della proprietaria** .

- ° -

3.1.n – Possibilità di divisione

L'immobile, **NON** risulta **divisibile** in natura.

- ° -

3.1.o – Parametri di valore

Per quanto riguarda i parametri di valore, correnti in zona , parametri da utilizzarsi nel presente processo di stima, le indagini svolte hanno consentito di individuare, anche in considerazione del fatto che l'immobile si posiziona in area periferica rispetto al centro di Genova, valori, per tipologie assimilabili, ricompresi tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 2.050,00.
Ciò posto, per il caso di specie, attese le caratteristiche , l'ubicazione dell'immobile in area di pregio, il grado di finitura, lo stato d'uso; il prezzo unitario è stato individuato in ragione di **€/mq. 1.700,00 (millesettecento).**

- ° -

3.1.p – Valore di mercato allo stato libero

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione , al cespite in parola è possibile assegnare un valore venale pari al risultato dei seguenti calcoli.

- ° -

verifica superfici di stima immobile:

	Superficie Calpestabile Mq.	Superficie Commerciale Mq.	Destinazione d'uso	Ripost. esterno Mq.	Terrazzi poggioli Mq.	H. interna ml.
PIANO PRIMO	90,50	107,50	Ufficio	0	0	3,05

Applicazione principali coefficienti correttivi:

PIANO PRIMO	**SUPERFICIE COMMERCIALE**	**Coefficiente riduzione**	**COEFFICIENTI CORRETTIVI**	**TOTALE**
PIANO PRIMO	107,50			**107,50**
		Superficie commerciale	-10%	

		aumentata dalla presenza di porzioni strutturali di ampia dimensione		
		Necessità di ristrutturazione interna	-10%	
		Stato manutentivo dell'intero stabile necessitante interventi	-10%	
TOTALE			**TOTALE GENERALE**	**75,25 mq.**

CALCOLO VALORE DI MERCATO
Valore di mercato:
Immobile - mq. 75,25 x €/mq. 1.700,00 = € 127.925,00
TOTALE = € 127.925,00

*Considerate le particolari condizioni del mercato immobiliare, la localizzazione e le necessità di vendita in asta, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione forfettaria di circa il **10%** sul valore sopra calcolato*
***Valore Immobile = € 115.000,00** (euro centoquindicimila\00)*

- ° -

3.1.q– Prezzo base d'asta
A fronte delle risultanze come sopra determinate, al cespite in parola è assegnato un prezzo da porre a base d'asta, per l'intero immobile "appartamento" *pari a :*
***Prezzo base d'asta € 115.000,00** (euro centoquindicimila\00)*

- ° -

Capitolo Quarto: Riepilogo e conclusioni
A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

Immobile ad uso abitativo:

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**, Piano 1° - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 40 – Map. 499 - Sub. 8 Cat. A\10 – Cl. 2 – Cons. 4,5 Vani – Red. 2.614,56 – Propr. [redacted]

Prezzo base d'asta intera proprietà:
***Prezzo base d'asta € 115.000,00** (euro centoquindicimila\00)*

Tale valore è comunque congruente ad una realtà di mercato vigente all'attualità su piazza, fatti salvi casi di particolare appetibilità, considerazioni affettive o di altro ordine e, perciò particolari convenienze ed opportunità.

Viene rilasciata la presente ad evasione dello stimato incarico.

Genova, li 04/02/2019

Il Perito
Arch. Massimiliano Bisso

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali fabbricato
3. Planimetrie catastali
4. Rilievo Planimetrico stato attuale
5. Incarico
6. Nota di trascrizione ipotecaria
7. Quotazioni immobiliari OMI
8. Visure situazione edilizia
9. Certificazione Energetica APE 23954\2018
10. Scheda immobiliare

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA **All.1**

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**

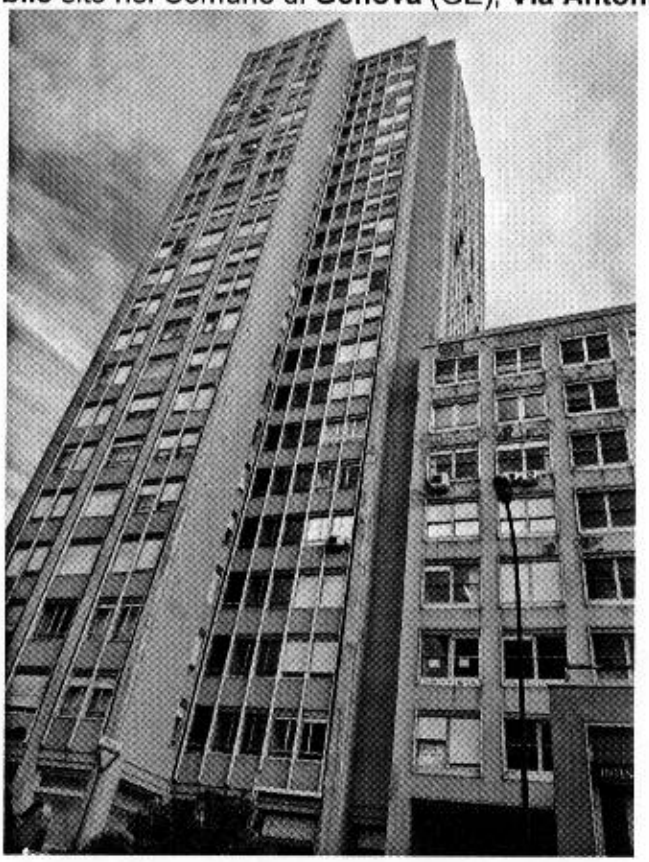


Foto n°1 – Vista esterna immobile **Via Antonio Cantore civ. 8G**

Foto n°2 – Vista esterna accesso immobile **Via Antonio Cantore civ. 8G**

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AII.1

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**

Foto n° 3 – Accesso interno condominiale immobile

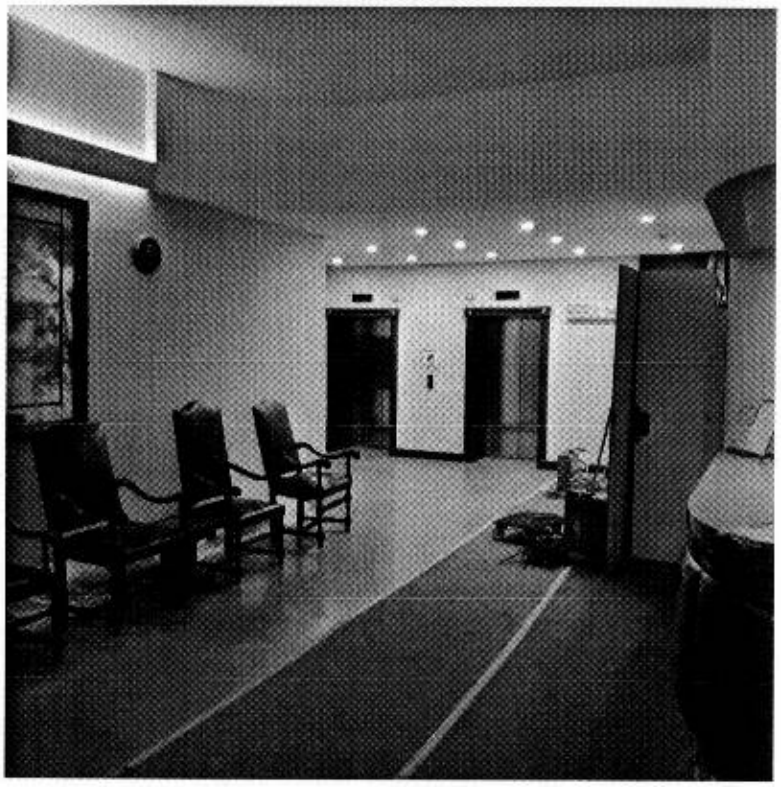


Foto n°4 – Vista interna atrio e accesso scale condominiali

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AII.1

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**

Foto n°5 – Vista accesso interno portoncino caposcala

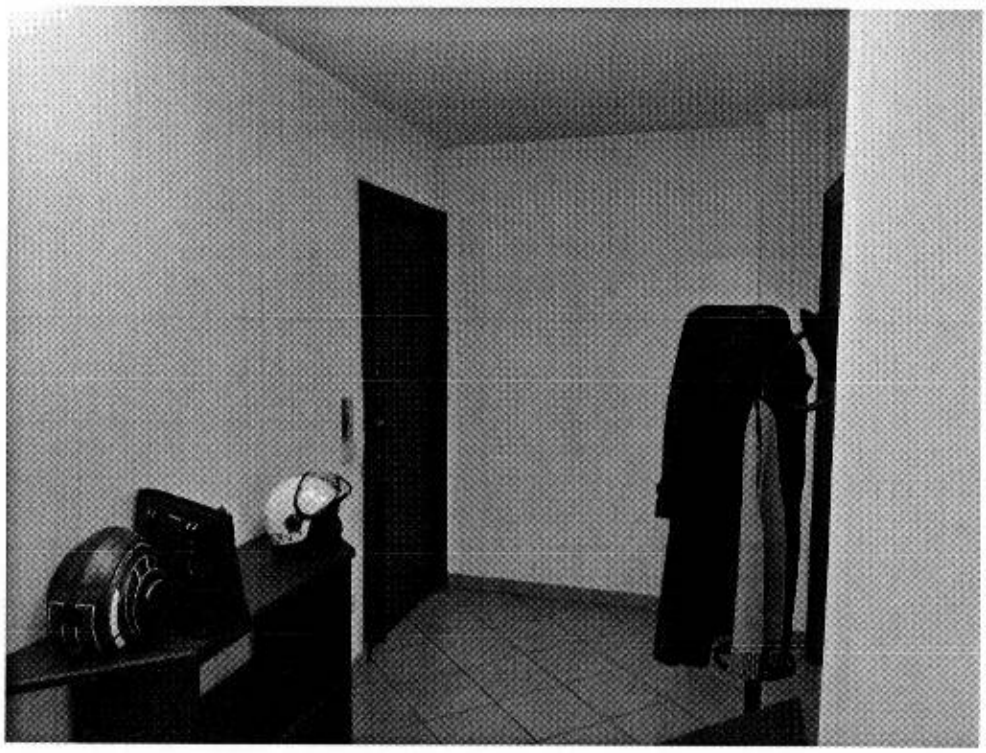


Foto n° 6 – Vista interna – **ingresso**

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AII.1

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**

Foto n°7 – Vista interna appartamento – ingresso\disimpegno

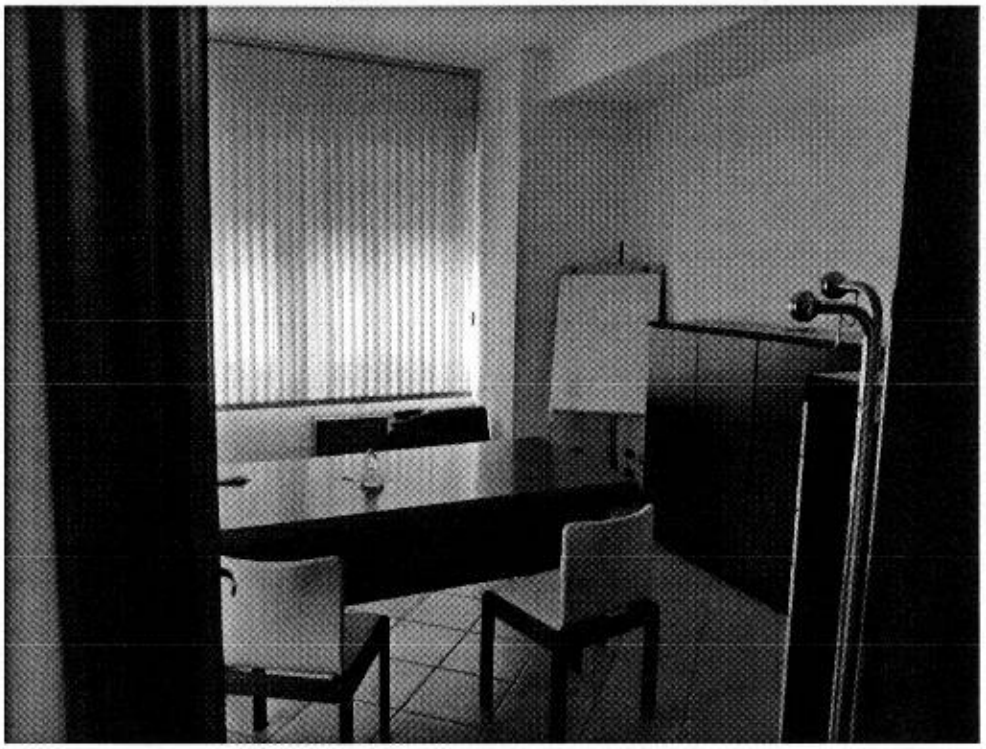


Foto n°8 – Vista interna locali uso ufficio - **studio n° 1**

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AII.1

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**

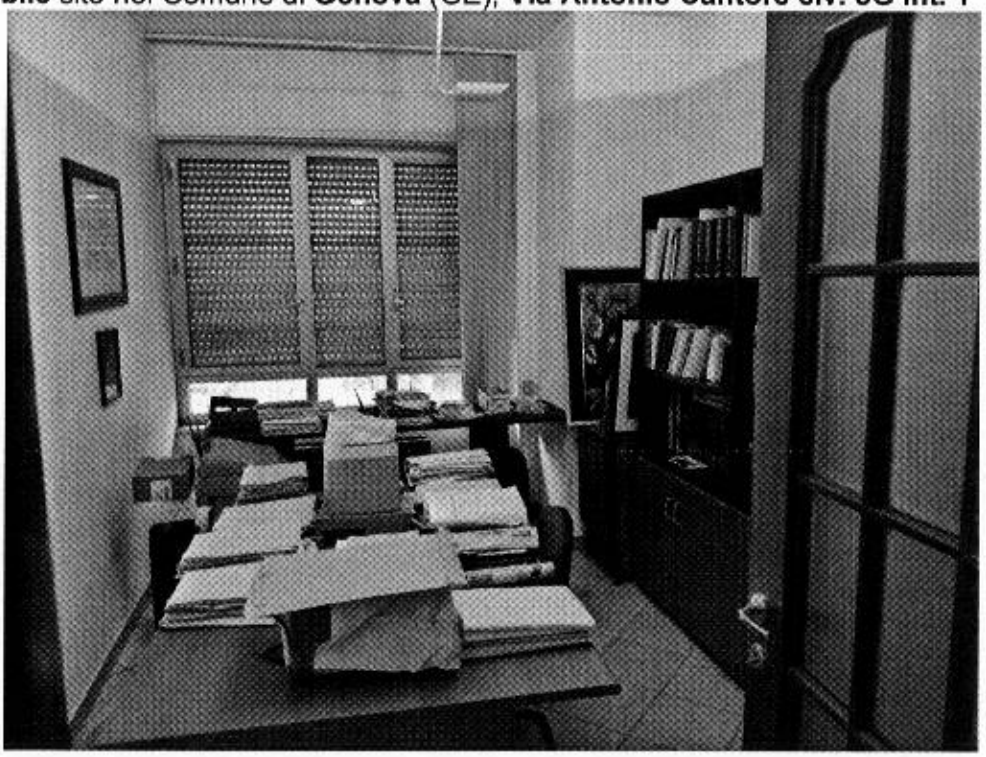


Foto n° 9 – Vista interna locali uso ufficio - **studio n° 2**

Foto n°10 – Vista interna locali uso ufficio - **studio n° 3**

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 338f5f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AII.1

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**

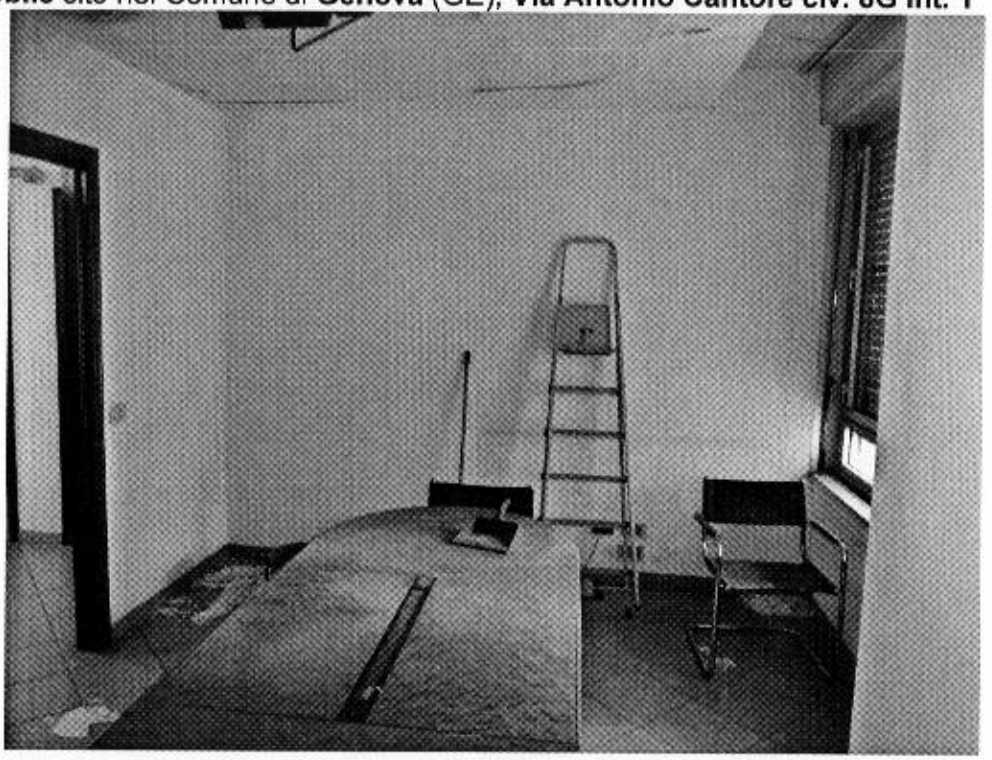


Foto n° 11 – Vista interna locali uso ufficio - **studio n° 4** oggetto di infiltrazioni

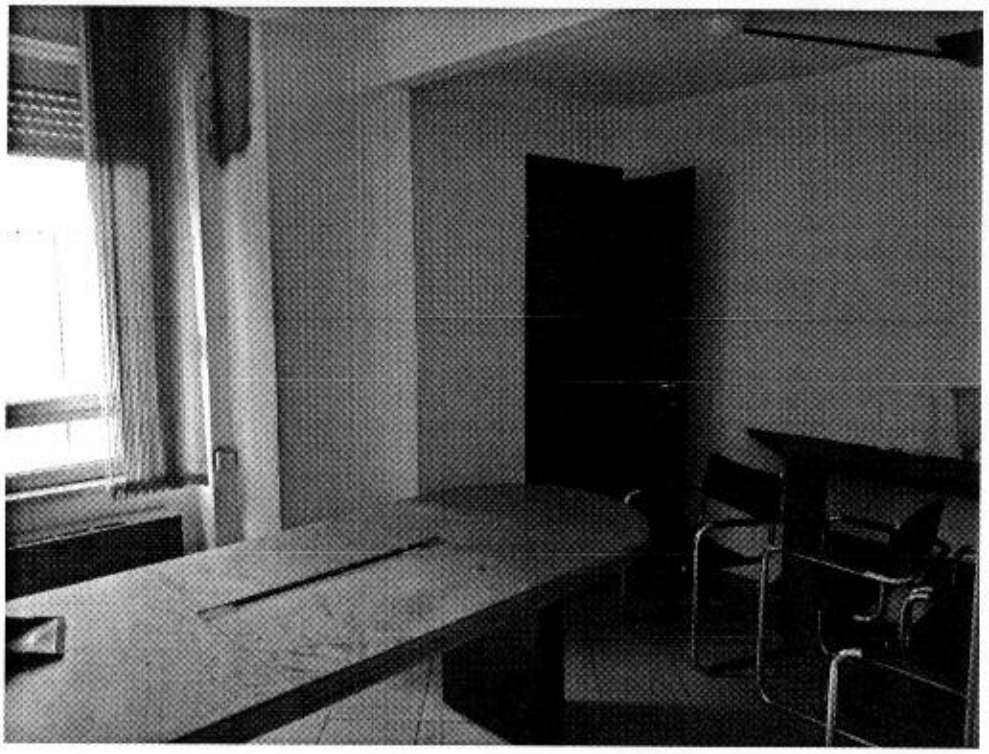


Foto n°12 – Vista interna locali uso ufficio - **studio n° 4** oggetto di infiltrazioni

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AII.1

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**

Foto n° 13 – Vista **studio n° 4** particolare infiltrazioni

Foto n°14 – Vista interna locali uso ufficio - **locale bagno**

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AII.1

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**

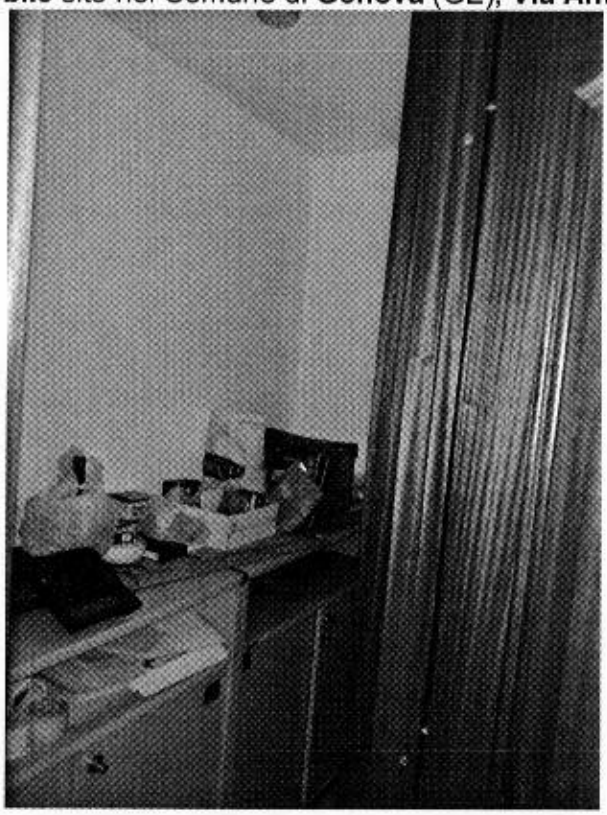


Foto n°15 – Vista interna locali uso ufficio - **locale ripostiglio**

Foto n°16 – Vista esterna - particolare **ventilconvettori fan coil**

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AII.1

Immobile sito nel Comune di **Genova** (GE), **Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1**

Foto n°17 – Vista interna particolare - **infissi**

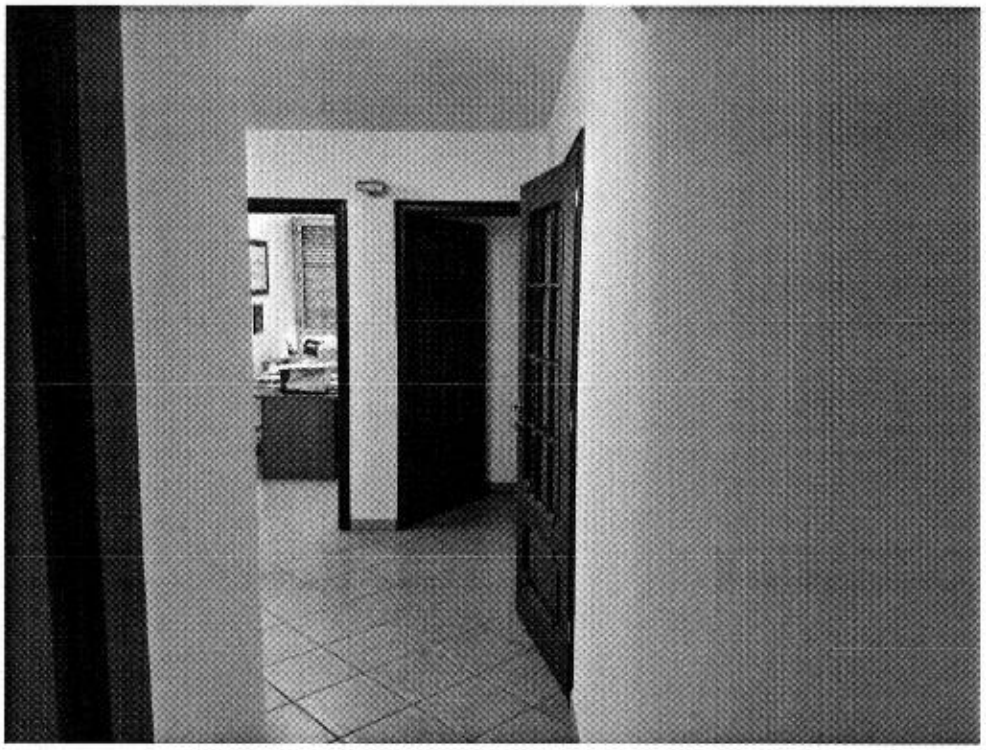


Foto n°18 – Vista esterna particolare – **porte interne**

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

MODELLARIO

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Genova - Samp.na *Via* A. Cantore 8G int. 1

Ditta Istituto Bancario "San Paolo di Torino" con sede in Torino - atto Notaio del 30-9-1986

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova

Part. 27777

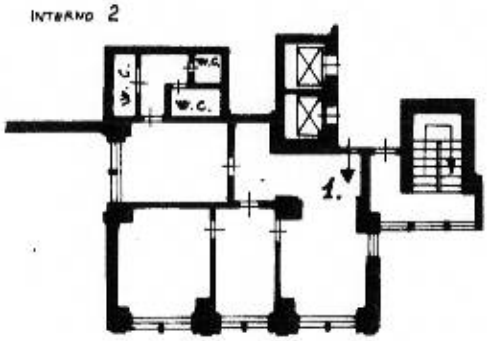
F. 40 mapp. 499/8

PROPRIETA'

INTERNO 2

PIANO 1

H. 3.00 mt



DISTACCO SU VIA BOTTEGO

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geom. G.B. (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Minuto

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Genova

DATA - 8 GEN 1986

Firma: [illegible]

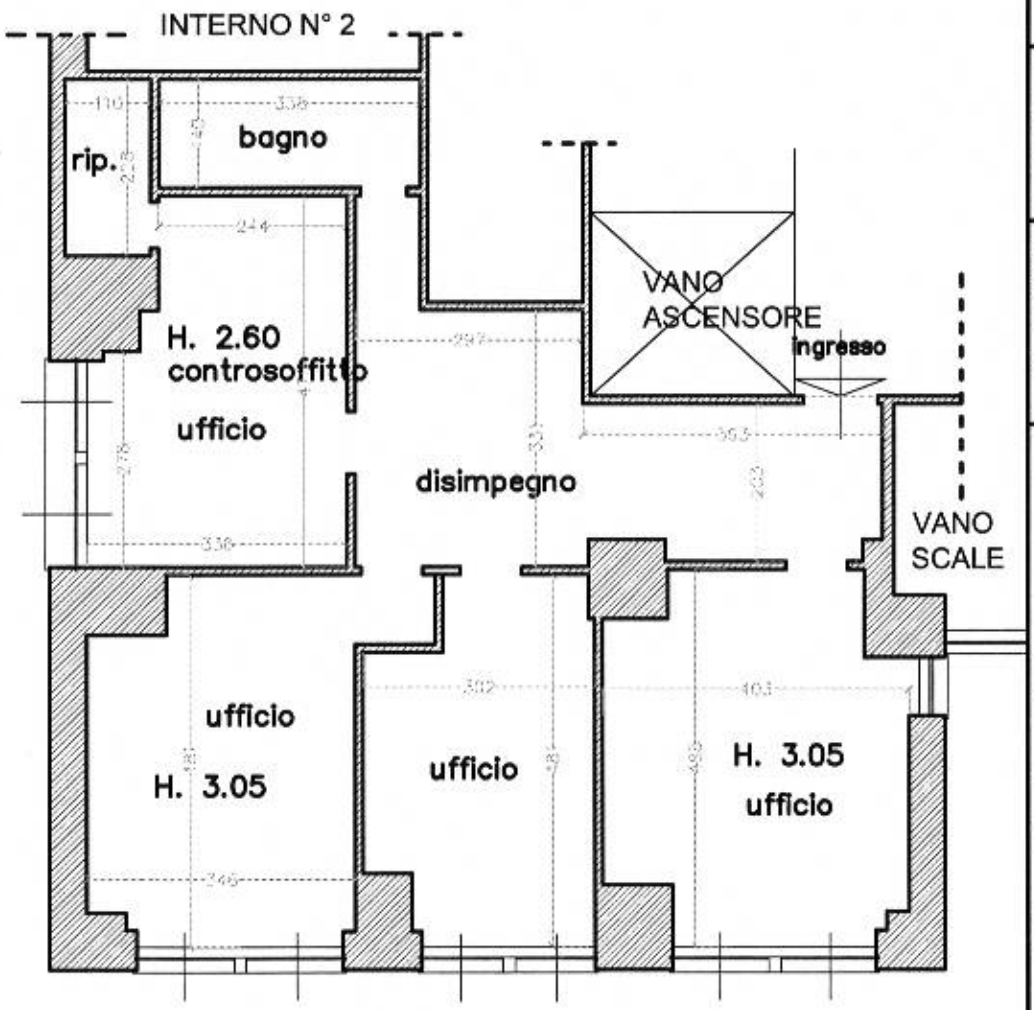
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2019 - Comune di GENOVA/R (D969) - < Sez.Urb.: SAM - Foglio: 40 - Particella: 499 - Subalterno: 8 >
Firmato Da: [illegible] CATA 2 Serial#: 336f5f

STATO ATTUALE DA RILIEVO

CARATTERISTICHE IMMOBILE:

Altezza interna netta 3.05 mt.
Superficie lorda commerciale abitazione 107,50 mq.
Superficie netta calpestabile abitazione 90,50 mq.



DISTACCO SU VIA BOTTEGO

N.

PIANO PRIMO

Tecnico:
Architetto
Massimiliano Bisso
Via Del Pianello 10
16036 Recco (GE)
tel. 348\7262506
E. massimiliano.bisso@gmail.com

Proprietà:
Sig. ra
[redacted]

IDENTIFICAZIONE:
N.C.E.U. GENOVA
SEZ. SAM - Fg. 40
Map. 499 - Sub. 8

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE:
Via Antonio Cantore civ. 8G\1 - Genova
PIANO PRIMO

RILIEVO IMMOBILE VIA ANTONIO CANTORE CIV. 8G\1 Piano PRIMO GENOVA

TAVOLA N° 1

Scala: 1\100

Progettista

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3365f

Condominio Torre
Cantore 8G - 8H

R.G.E. 304/2018

c/ [redacted]

TRIBUNALE DI GENOVA
VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Il giorno 13/7/18, nei locali della cancelleria, compare il perito Brise Massimiliano con studio in Genova, incaricato della stima dell'immobile pignorato nel procedimento di cui in epigrafe con decreto del Giudice dell'Esecuzione in data 3/2/18

Io cancelliere, data lettura del decreto, e del quesito che forma parte integrante del presente verbale, invito il comparente a prestare il giuramento ex art. 569 cpc - 161 disp. att. cpc.

Il comparente dichiara di accettare l'incarico conferitogli e presta giuramento pronunciando la seguente formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere all'incarico conferitomi, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Di ciò è verbale, con me sottoscritto dal comparente anche per ritiro della documentazione ipocatastale.

L'esperto

Il funzionario giudiziario

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Monica BRUGNOLI

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

N. Ruolo Esecuzioni 304/18

Tribunale di Genova
Ufficio esecuzioni immobiliari
Decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ.
e nomina di esperto per la stima dell'immobile

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,
Visti gli atti della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;
vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
esaminata la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 c.p.c., è necessario nominare l'esperto per la stima e fissare l'udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;

Nomina Bisso Massimiliano

per la stima dell'immobile pignorato l'esperto
convocandolo per il giuramento **da fare con dichiarazione presso la Cancelleria** delle esecuzioni immobiliari (piano X) per il giorno mercoledì **11/07/2018 alle ore 12.00** relativamente al quesito predisposto dal G.E. e **che la cancelleria consegnerà al perito stesso all'atto del giuramento**
Almeno 15 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., 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.
Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

Fissa

l'udienza del 12/12/2018 alle ore 10,30 (piano III, stanza 46) per la comparizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, nonchè per i provvedimenti sulla custodia ai sensi dell'art. 559 c.p.c.
Si avvisano i creditori che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto, a mezzo di posta ordinaria o di posta elettronica ai sensi dell'art. 173-bis disp. Att. C.p.c. Le parti potranno depositare in udienza note alla relazione secondo i modi e alle condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 173-bis cit.

Avvisa il debitore che alla udienza sopra indicata:

1. verrà fissata la data della vendita dell'immobile;
2. sarà nominato un custode dei beni pignorati, e potrà essere ordinata l'immediata liberazione dell'immobile qualora l'esecutato ostacoli il regolare svolgimento dell'attività del custode;
3. che in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., è suo diritto, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c. ed allo scopo di evitare detta vendita, chiedere la conversione del pignoramento, versando contestualmente all'istanza una somma pari a 1/5 dei crediti azionati nella presente procedura e pagando il residuo nei termini che verranno stabiliti dal GE entro un massimo di 18 mensilità;

Avvisa gli eventuali comproprietari che all'udienza fissata verrà disposta la divisione dell'immobile (che verrà quindi venduto per l'intero, con diritto dei comproprietari a percepire una proporzionale parte del prezzo ricavato); il tutto a meno che non sia possibile provvedere alla separazione fisica della quota spettante al debitore, o non risulti probabile (anche in considerazione di eventuali offerte formulate dai comproprietari) che la quota indivisa possa essere venduta ad un prezzo almeno pari al valore di stima.

Manda **alla Cancelleria Esecuzioni** di comunicare il presente provvedimento all'esperto, ai creditori procedenti ed intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore ed ai comproprietari almeno 60 giorni prima della udienza.
Autorizza il creditore pignorante alla notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti ed ai comproprietari.
Genova, 29.6.2018

Il Cancelliere

Il Giudice dell'Esecuzione
(DANIELE BIANCHI)

TRIBUNALE DI GENOVA
Depositato in Cancelleria
Genova, - 3 LUG 2018

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

Direzione Provinciale di GENOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/02/2019 Ora 17:28:27

Ispezione telematica

Ispezione n. T39927 del 02/02/2019

per immobile
Richiedente BSSMSM

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GENOVA (GE)
Tipo catasto : Fabbricati - Sezione censuaria : R
Sezione urbana sam - Foglio : 40 - Particella 499 - Subalterno 8

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/05/1990 al 01/02/2019

Elenco immobili

Comune di GENOVA (GE) Catasto Fabbricati Sezione censuaria SAM

2. Sezione urbana SAM Foglio 0040 Particella 00499 Subalterno 0008

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 06/12/1991 - Registro Particolare 20589 Registro Generale 29493
   Pubblico ufficiale DOTT. PROC. ETTORE MORONE Repertorio 63214 del 31/10/1991
   ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
   Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 28/07/1999 - Registro Particolare 15000 Registro Generale 22297
   Pubblico ufficiale GIUSEPPINA MORONE Repertorio 169368 del 07/07/1999
   ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 28/07/1999 - Registro Particolare 15001 Registro Generale 22298
   Pubblico ufficiale GIUSEPPINA MORONE Repertorio 169368 del 07/07/1999
   ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 22/11/1999 - Registro Particolare 23916 Registro Generale 34941
   Pubblico ufficiale GENNARO MARICONDA Repertorio 37752/10010 del 25/10/1999
   ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 29/12/2000 - Registro Particolare 23372 Registro Generale 37112
   Pubblico ufficiale MORELLO AURELIO Repertorio 87868 del 30/11/2000

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BSSMSM

Ispezione n. T39927 del 02/02/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 01/04/2005 - Registro Particolare 3454 Registro Generale 15164
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 114521/48 del 22/03/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 3632 del 04/05/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 31/01/2006 - Registro Particolare 3520 Registro Generale 5341
Pubblico ufficiale GEST LINE SPA Repertorio 40017/2006 del 30/01/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 3580 del 03/05/2006 (CANCELLAZIONE)

8. ISCRIZIONE del 23/06/2007 - Registro Particolare 7908 Registro Generale 27314
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 144899/48 del 19/06/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 7645 del 25/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. TRASCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 5590 Registro Generale 7388
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 161/2015 del 16/01/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI DIVORZIO TRASLATIVA
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 18/04/2018 - Registro Particolare 10082 Registro Generale 13306
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTED'APPELLO Repertorio 3210 del 30/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/S.BENIGNO AD.A (V.CANTORE-V.DI FRANCIA-V.MILANO-PONTE RUBATTINO)

Codice di zona: C19

Microzona catastale n.: 35

Tipologia prevalente: Uffici strutturati

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1400	2050	L	6,5	9,6	L
Uffici strutturati	NORMALE	1550	2200	L	7,8	11,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Mettiamoci la faccia

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

mercoledì 2 gennaio 119

powered by

ritorna alla ricerca

Istruzioni

Avvertenze

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI

Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

VIA ANTONIO CANTORE 8G

Ricerca Cartellini

N° progetto	Anno	Foglio visita	N° Nulla Osta	Data nulla osta	N° Autoriz. Abitabilità	Data Autoriz.Abitabilità	Note
205	1967				1629	11/27/1970	

Privacy
pec: comunegenova@postemailcertificata.it
cod. fiscale/P. IVA 00856930102

realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno
mail: applicazionisit@comune.genova.it

mercoledì 2 gennaio 119

powered by

ritorna alla ricerca

Istruzioni

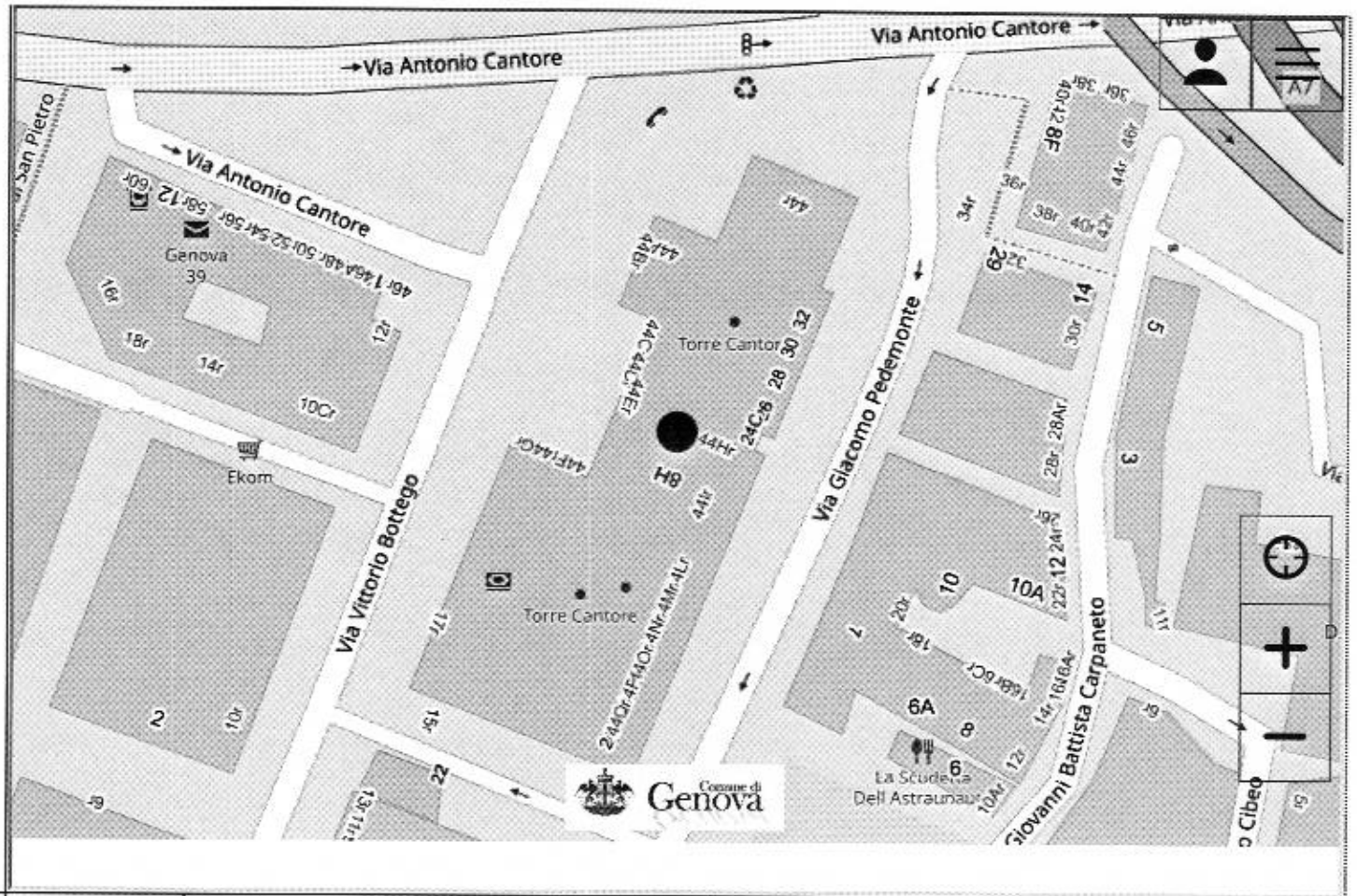
Avvertenze

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI

Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

VIA ANTONIO CANTORE 8G

Ricerca pratiche archivio corrente	



Interno	Protocollo	Autorizzazione	Protocollo Edilizia	Oggetto	
int.:108	10328 / 2018	Manutenzione straordinaria (leggera)	15/11/2018	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Manutenzione straordinaria (leggera) [20030]	Scheda dettagliata
int.:109	10328 / 2018	Manutenzione straordinaria (leggera)	15/11/2018	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Manutenzione straordinaria (leggera) [20030]	Scheda dettagliata
int.:088	8763 / 2018	Manutenzione straordinaria (leggera)	02/10/2018	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Manutenzione straordinaria (leggera) [20030]	Scheda dettagliata

int.:105	3722 / 2018	Manutenzione straordinaria (leggera)	26/04/2018	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Manutenzione straordinaria (leggera) [20030]	Scheda dettagliata
int.:085	696 / 2018	Comunicazione di Fine Lavori ESCLUSIVAMENTE riferita a CILA con Attestazione di Variante Finale	25/01/2018	Comunicazioni inizio e fine lavori [INIFINLAV] Comunicazione di Fine Lavori ESCLUSIVAMENTE riferita a CILA con Attestazione di Variante Finale [50028]	Scheda dettagliata
int.:043	3384 / 2017	Opere interne soggette a CIL Asseverata	13/04/2017	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Opere interne soggette a CIL Asseverata [20017]	Scheda dettagliata
int.:029	2472 / 2017	Restauro e risanamento senza modifiche esterne e senza cambio d'uso	17/03/2017	SCIA01 - Segnalazione Certificata di inizio Attivit♦ [SCIA01] Restauro e risanamento senza modifiche esterne e senza cambio d'uso [20004]	Scheda dettagliata
int.:084	1340 / 2017	Opere interne soggette a CIL Asseverata	15/02/2017	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Opere interne soggette a CIL Asseverata [20017]	Scheda dettagliata
int.:051	1181 / 2017	Opere interne eseguite successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1♦ gennaio 2005	10/02/2017	REGOLARIZZAZIONE [REG] Opere interne eseguite successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1♦ gennaio 2005 [40002]	Scheda dettagliata
int.:085	6208 / 2016	Opere interne soggette a CIL Asseverata	23/06/2016	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Opere interne soggette a CIL Asseverata [20017]	Scheda dettagliata
int.:075	2683 / 2016	Opere interne soggette a CIL Asseverata	23/03/2016	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Opere interne soggette a CIL Asseverata [20017]	Scheda dettagliata
	DOMANDINA 578 / 1989	DOMANDINA	12/05/1989	MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO APPARTAMENTI INTT. 4 E 5 CASEGGIATO	Scheda dettagliata
	DOMANDINA 1001 / 1982	DOMANDINA	12/07/1982	INTERVENTI MANUTENTORI EDIFICIO	Scheda dettagliata
int.:075	10319 / 2015	Frazionamento con opere soggetto a CIL Asseverata	01/12/2015	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Frazionamento con opere soggetto a CIL Asseverata [20019]	Scheda dettagliata

int.:074	10319 / 2015	Frazionamento con opere soggetto a CIL Asseverata	01/12/2015	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Frazionamento con opere soggetto a CIL Asseverata [20019]	Scheda dettagliata
	DOMANDINA 713 / 1975	DOMANDINA	28/10/1975	MODIFICHE INTERNE LOCALI	Scheda dettagliata
int.:005	4343 / 2015	Opere interne soggette a CIL Asseverata	01/06/2015	(CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata [CIL_ASS] Opere interne soggette a CIL Asseverata [20017]	Scheda dettagliata
int.:093	7671 / 2013	O.I. ante 17-03-85 (art.22 comma 1 L.R. 16/08)	14/11/2013	OPERE INTERNE ESEGUITE ANTE 17.03.1985	Scheda dettagliata
int.:035	2460 / 2013	O.I. ante 17-03-85 (art.22 comma 1 L.R. 16/08)	18/04/2013	OPERE INTERNE ESEGUITE ANTE 17.03.1985	Scheda dettagliata
int.:050	1847 / 2013	DIA OBBL.INT.SU ESIST.	25/03/2013	ACCORPAMENTO UNIT IMMOBILIARI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	Scheda dettagliata
int.:049	1847 / 2013	DIA OBBL.INT.SU ESIST.	25/03/2013	ACCORPAMENTO UNIT IMMOBILIARI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	Scheda dettagliata
	DOMANDINA 828 / 1970	DOMANDINA	10/09/1970	INSTALL. INSEGNA	Scheda dettagliata
int.:112	3605 / 2012	SCIA	04/06/2012	OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:019	3502 / 2012	SCIA OP.INT A U.I. ART.21 BIS C.1 LET.B LR 16/08	30/05/2012	OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:015	524 / 2012	C.A.A. (art.21 punto 2 lett.c) L.R. 16/08)	31/01/2012	OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
	6763 / 2011	DIA (art.23 L.R. 16/08)	03/10/2011	INTERVENTO DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTINCENDIO DELL'AUTORIMESSA INTERRATA SOTTO ALL'EDIFICIO DI "TORRE CANTORE" CIV 8G -8H	Scheda dettagliata
int.:112	3258 / 2011	DIA (art.23 L.R. 16/08)	16/05/2011	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO AD ABITAZIONE	Scheda dettagliata
int.:112	583 / 2011	O.I. ante 17-03-85 (art.22 comma 1 L.R. 16/08)	02/02/2011	OPERE INTERNE ESEGUITE ANTE 17.03.1985	Scheda dettagliata
int.:109	580 / 2011	P.C. in sanatoria/parz.	28/01/2011	SANATORIA PER MANTENIMENTO	Scheda

		sanatoria (art 43 L.R. 16/08)		DI OPERE INTERNE	dettagliata
int.:108	580 / 2011	P.C. in sanatoria/parz. sanatoria (art 43 L.R. 16/08)	28/01/2011	SANATORIA PER MANTENIMENTO DI OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:103	4163 / 2010	Variante DIA (art.25 comma 2 L.R. 16/08)	20/07/2010	FINE LAVORI E VARIANTE FINALE	Scheda dettagliata
int.:103	6936 / 2009	DIA (art.23 L.R. 16/08)	18/12/2009	FRAZIONAMENTO DI UNA UNIT IMMOBILIARE IN 3 UNIT	Scheda dettagliata
int.:115	1693 / 2009	DIA obbigatoria complessa (art.23 L.R. 16/08)	30/03/2009	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	Scheda dettagliata
int.:75	ARTICOLO 26 1640 / 1988	ARTICOLO 26	07/07/1988	REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
	4119 / 2007	D.I.A. - AREE	03/07/2007	REALIZZAZIONE PORTONI DI INGRESSO E MODIFICA PALETTI DISSUASORI IN AREA CONDOMINIALE	Scheda dettagliata
int.:121	ARTICOLO 26 1305 / 1988	ARTICOLO 26	27/05/1988	REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:120	ARTICOLO 26 1304 / 1988	ARTICOLO 26	27/05/1988	REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:122	ARTICOLO 26 1301 / 1988	ARTICOLO 26	25/05/1988	REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:97	ARTICOLO 26 153 / 1989	ARTICOLO 26	23/01/1989	REALIZZAZIONE OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:98	ARTICOLO 26 152 / 1989	ARTICOLO 26	23/01/1989	REALIZZAZIONE OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:109	7489 / 2006	DECRETO LEGGE / D.I.A.	21/11/2006	OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:34	3645 / 2006	DECRETO LEGGE / D.I.A.	01/06/2006	OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
	ARTICOLO 26 50 / 1992	ARTICOLO 26	13/01/1992	REALIZZAZIONE OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:92	4004 / 2004	DECRETO LEGGE / D.I.A.	22/07/2004	OPERE INTERNE CON ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE	Scheda dettagliata

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

				ARCHITETTONICHE AI SENSI DELLA LEGGE N. 13/89	
int.:53	229 / 2004	DECRETO LEGGE / D.I.A.	19/01/2004	OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
	4559 / 2003	D.I.A. (ART. 22 C. 1 T.U. 380/01)	25/07/2003	FRAZIONAMENTO AUTORIMESSA	Scheda dettagliata
int.:27	3839 / 2003	DECRETO LEGGE / D.I.A.	19/06/2003	ACCORPAMENTO CON PARZIALE CAMBIO D'USO	Scheda dettagliata
int.:116	3707 / 2003	DECRETO LEGGE / D.I.A.	17/06/2003	FRAZIONAMENTO UNIT RESIDENZIALE	Scheda dettagliata
int.:86	7026 / 2002	ART. 26 L.47/1985	20/11/2002	M.S. (ART.26 L.47/85) OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
	3701 / 2002	DECRETO LEGGE / D.I.A.	11/06/2002	CAMBIO D' USO CON OPERE	Scheda dettagliata
int.:117	7727 / 2001	ART. 26 L.47/1985	27/12/2001	M.S. (ART.26 L.47/85) OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:108	7098 / 2001	VARIANTE IN D.I.A. SU D.I.A.	30/11/2001	MODIFICHE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:112	3668 / 2001	DECRETO LEGGE / D.I.A.	18/06/2001	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:120	7231 / 2000	DECRETO LEGGE / D.I.A.	20/12/2000	OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
	5021 / 2000	DECRETO LEGGE / D.I.A.	05/09/2000	MANUTENZIONE STRAORDINARIA SENZA MODIFECHE	Scheda dettagliata
int.:32	1174 / 2000	DECRETO LEGGE / D.I.A.	03/03/2000	OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
	7334 / 1999	DECRETO LEGGE / D.I.A.	30/12/1999	INSTALLAZIONE IMPIANTO TELEFONIA CELLULARE	Scheda dettagliata
int.:108	6040 / 1999	ART. 26 L.47/1985	26/10/1999	M.S. (ART.26 L.47/85) OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
	686 / 1997	AUTORIZZAZIONE	17/02/1997	AUTORIZZ. INFISSI PER CHIUSURA ATRIO TORRE CANTORE - - VIA CANTORE 8G -8H	Scheda dettagliata
	387 / 1995	AUTORIZZAZIONE	21/03/1995	REALIZZAZIONE OPERE ESTERNE AL FABBRICATO IN VIA CANTORE 8G - 8H - SAN TEODORO	Scheda dettagliata

Privacy
pec: comunegenova@postemailcertificata.it
cod. fiscale/P. IVA 00856930102

realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno
mail: applicazionisit@comune.genova.it

Mod. 5

8/G-8/H

Via ~~XXXXXXXXX~~ A. CANTORE

Num. progressivo 28709 data 10.5.1967 prot. LL. PP. 205/67

Oggetto Costruzione edificio a torre

Richiedente GENERALE IMMOBILIARE Soc.

Progettista Ing. G. MELIOLI

Pareri igienico - sanitari

AND - OFFICINE GRAFICHE - GENOVA

Visite durante la costruzione (esito-date)

Visita a costruz. ultimata (esito-date)

Decreto di abitabilità (motiv.-data) n° 1629 del 27.11.1970.

Con Ordinanza n° 748 del 21.5.1974, viene vincolata, a favore del civ. num. 3 di Via G. Pedemonte, una superficie di mq. 326,90, sita al secondo piano scantinato, ad uso di spazi di parcheggio.

Non comprende

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

REGIONE LIGURIA

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
- ☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 120

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

Dati identificativi

Foto edificio

Regione: LIGURIA

Comune: Genova

Indirizzo: Via Cantore, 8G

Piano: 1

Interno: 1

Coordinate GIS: 44.410554 °N 8.89914 °E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1960

Superficie utile riscaldata(m^2): 85.00

Supeficie utile raffrescata (m^2): 0.00

Volume lordo riscaldato (m^3): 346.50

Volume lordo raffrescato (m^3): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)					Sezione		SAM		Foglio			40		Particella		499	
Subalterni	Da	8	A	8		Da		A			Da		A			Da		A		
Altri subalterni																				

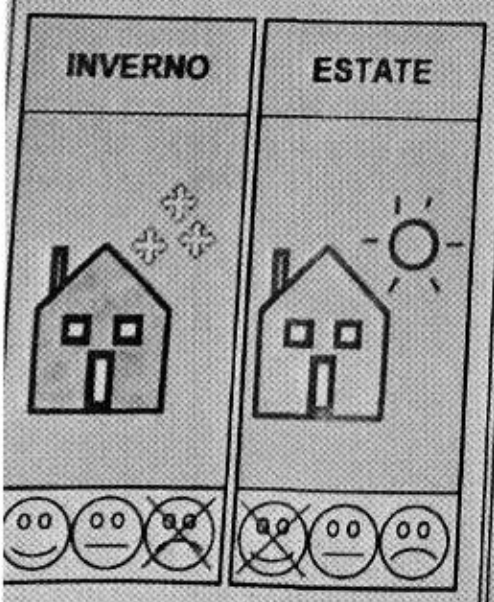
Servizi energetici presenti

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

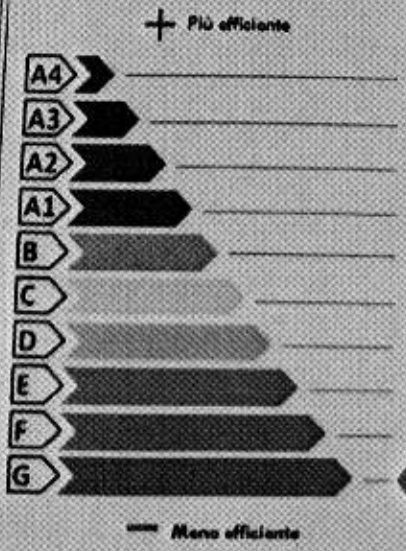
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

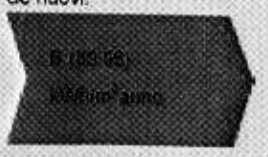
CLASSE ENERGETICA G

$EP_{gl,nren}$ 279.81 kWh/m^2anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:

FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f

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
☒	Energia elettrica da rete	5743 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 279.81 kWh/m² anno
☐	Gas naturale		
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 31.76 kWh/m² anno
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		Emissioni di CO_2 58.59 kg/m² anno
☐	Eolico		
☒	Teleriscaldamento	12338 (kWh)	
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di ess 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/m²anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	nessun intervento migliorativo risulta essere economicamente conveniente	NO	1	F (199,22 kWh/m²anno)	**F (245,91 kWh/m²anno)**

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336191

REGIONE LIGURIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201823954 VALIDO FINO AL: 30-06-2028

APE

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Parodi
Indirizzo	andrea.parodi.1975@gmail.com - - -
E-mail	andrea.parodi.1975@gmail.com
Telefono	
Titolo	
Ordine/Iscrizione	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Andrea Parodi, 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: 30-06-2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA DOTT. ING. ANDREA PARODI N° 7848

Firmato Digitalmente da: MILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT Firma QUALIFICATA 2 Serial#: [illegible]

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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Certificazione Energetica degli Edifici

REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore:	6616
Cognome:	Parodi
Nome:	Andrea
Anno:	2018
Numero Certificato:	23954
Data Protocollo:	11/07/2018 08:50
Numero Protocollo:	PG/2018/0196923

Impronta file .pdf:

6d9917d2a5ceeebc92795f051c89d49713572463a80157cc8b1da35bb247c515

Impronta file .xml:

5846a7d602e55eb5cf65e9f757ba99915f91819ab73debffb675c796e468eb72

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3365f

TRIBUNALE DI GENOVA	
Esecuzione immobiliare	**R.G.E. 304\2018** **SCHEDA IMMOBILIARE**
Promossa da	Condominio di Torre Cantore
Debitore	Sig.ra [redacted]
Esperto	Arch. Massimiliano Bisso
Descrizione immobile	***IMMOBILE*** Immobile sito nel Comune di **Genova (GE), Via Antonio Cantore civ. 8G int. 1,** Piano 1° - individuato catastalmente al N.C.E.U. Sez. SAM - Fg. 40 – Map. 499 - Sub. 8 Cat. A\10 – Cl. 2 – Cons. 4,5 Vani – Red. 2.614,56 – Propr. [redacted] ***Immobile posto al piano PRIMO, così distribuito:*** - n° 1 corridoio ingresso e disimpegno di ampie dimensioni - n° 1 locale servizio igienico - n° 4 locali ufficio - n°1 locale ripostiglio annesso ad uno degli uffici - ***Confini:*** a nord: tramite muro perimetrale esterno, verso distacco condominiale a est : tramite muro perimetrale divisorio verso altri appartamenti e vano scala a ovest : tramite muro perimetrale esterno, verso distacco su via Bottego; a sud: tramite muro divisorio interno verso altro appartamento e parzialmente perimetrale esterno ***- Quota di proprietà***: **Propr.** [redacted]
Stato di possesso	- L'immobile risulta **OCCUPATO** dal padre della proprietaria
Formalità che resteranno in carico all'acquirente	Non evidenziate
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Non evidenziate in quanto estinguibili con la vendita
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Situazione attuale da: **Licenza Edilizia di costruzione dell'immobile condominiale N°205\1967, NON** risultano individuabili successivi progetti presentati - Certificato di Abitabilità **N° 1629 del 11/27/1970** **RISULTANO evidenziate DIFFORMITA' EDILIZIE**
Valore stimato	**IMMOBILE** **Valore totale a base d'asta – € *115.000,00 (euro centoquindicimila\00)***

Il Consulente

Arch. Massimiliano Bisso

Firmato Da: MASSIMILIANO BISSO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 336f5f