

## **ALLEGATO 1**

**Relazione di stima formato privacy**



---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 389/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 389/2023 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.158,75</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 24/10/2023, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +39 3356065241, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rollino 35D, interno 1, piano 1.

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio VI Medio Ponente -, nella delegazione di Sestri, al piano primo dell'edificio contrassegnato dal civico n. 35D di Via Rollino, contraddistinta dall'interno n. 1.

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

La zona è scarsamente servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rollino 35D, interno 1, piano 1

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Abitazione 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Abitazione 1/1)

## CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: muro perimetrale prospiciente altro fabbricato;
- a est: muro perimetrale prospiciente distacco a verde;
- a sud: muro perimetrale dividente l'unità corrente con il fabbricato contraddistinto con il civico n. 35 della Via Rollino;
- a ovest: muro perimetrale prospiciente Via Rollino.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,05 m	1
Balconi scoperti	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,25 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	51	851	2	2	A4	2	5,5	111 mq	255,65 €	1	

### Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in questione consta di numero quattro piani, di cui uno seminterrato e tre fuori terra, aventi destinazione preminentemente residenziale.

L'edificio oggetto di analisi ha struttura portante a telaio spaziale a nodi rigidi costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.

Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette, presumibilmente realizzate con sistema a travetti in calcestruzzo armato con interposti blocchi forati di alleggerimento in laterizio e collegati, superiormente, da una soletta di completamento in calcestruzzo; la copertura risulta essere di tipo piano non praticabile.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva - risalente alla fine degli anni '50 -, contraddistinti da elementi semplici e lineari rifiniti in tinta.

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

L'atrio di ingresso - dotato di portone in metallo e vetro -, è pavimentato con piastrelle di graniglia, le scale hanno pedate ed alzate in marmo e ballatoi ultimati in graniglia. Le pareti sono ultimate con coloritura.

Lo stato conservativo generale dell'immobile è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, locale igienico e ripostiglio oltre ai disimpegni, ed ha annessi altresì due balconi.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a est e ad ovest e gode di buona illuminazione naturale, l'altezza interna è pari mediamente a mt. 3.05.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è discreto.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in alluminio vetrocamera esterni anch'essi in alluminio, questi ultimi costituiti da persiane avvolgibili: stato conservativo discreto;
- porte interne in legno: stato conservativo discreto;
- pavimentazione costituita prevalentemente da piastrelle in graniglia e di ceramica: stato conservativo discreto;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e della cucina entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici: stato conservativo discreto;
- apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo buono;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo;
- produzione dell'acqua calda: autonoma.

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



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità oggetto di analisi attualmente risulta occupata dal signor ██████████ in virtù della Sentenza di divorzio ██████████ pronunciata dal Tribunale di Genova. Tra le altre condizioni, il suddetto dispositivo ha statuito il trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto della procedura, in favore della signora ██████████ e ha costituito altresì il diritto di abitazione dell'immobile medesimo, in favore del signor ██████████.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1984 al 29/10/2008	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/02/1984		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	26/03/1984	9648	8043
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 29/10/2008 al 12/03/2012	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Fabio Novara	29/10/2008			86562	20683
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Genova	31/10/2008			9648	8043
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/03/2012	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████			<b>Sentenza di divorzio</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale	12/03/2012	901	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	03/05/2012	12872	10166
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 31/10/2008  
Reg. gen. 39482 - Reg. part. 7683  
Quota: 1/1  
Importo: € 76.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 30/05/2005  
Reg. gen. 25406 - Reg. part. 15482  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 28/09/2023  
Reg. gen. 32304 - Reg. part. 25577  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio visura del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto di sopraelevazione dell'edificio rubricato con il n. 78/1959, approvato con ordinanza del Sindaco n. 2522 del 21/07/1959.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante del progetto suddetto - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare presenta le difformità seguenti:

- realizzazione di una diversa compartimentazione interna, comprensiva dello spostamento del servizio igienico;



- costruzione di due balconi a servizio dell'unità, insistenti sul prospetto est del fabbricato;
- mancata realizzazione di una finestra sul prospetto di cui al punto precedente.

Per quanto concerne la situazione catastale dell'unità, a seguito del confronto tra lo stato attuale della stessa e la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, quest'ultima risulta sostanzialmente conforme.

In merito alla possibilità di procedere alla regolarizzazione delle difformità sopradescritte, lo scrivente ritiene che il procedimento da intraprendere, sia quello previsto dall'art. 48 della Legge Regionale 16/2008 comma 1) e 5): si richiama testualmente ...

#### Articolo 48

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

1. Le opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data non rientranti nella definizione delle opere interne di cui all'articolo 22, comma 2, purché già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità o di agibilità, sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità.

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

Con la presente norma la Regione Liguria consente la sanabilità degli immobili difformi dai titoli edilizi rilasciati prima del 01/09/1967 anche in aree o edifici già soggetti al vincolo di cui alla Legge 1497/39 "protezione delle bellezze naturali" e seguenti.

Atteso quanto sopra, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che non si possa escludere che il Comune - ai fini della sanabilità dell'unità in discorso -, richieda di procedere ai sensi del comma 5) dell'art. 48, comminando le sanzioni ritenute opportune.

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

- predisposizione di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità, da inoltrarsi al Comune di Genova.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per la predisposizione di quanto sopra, è pari indicativamente ad: €. 1.500,00.

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

Qualora il Comune ritenesse che dalla realizzazione dei balconi, sia derivato un aumento della superficie utile e, conseguentemente, si rientrasse nella casistica prevista al comma 3), l'Ente suddetto potrebbe chiedere la corresponsione di una somma da determinarsi da parte dell'Ente suddetto, nonché della sanzione ambientale, il cui importo minimo è pari ad €. 2.000,00.

Decreto di abitabilità.

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con Decreto prot. n. 2920 del 20/10/1965.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In relazione al fabbricato di cui risulta far parte l'unità oggetto della procedura in epigrafe, non risulta essere stato costituito un Condominio

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rollino 35D, interno 1, piano 1  
L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova – Municipio VI Medio Ponente -, nella delegazione di Sestri, al piano primo dell'edificio contrassegnato dal civico n. 35D di Via Rollino, contraddistinta dall'interno n. 1. L'immobile di cui l'unità ad uso abitativo è parte integrante è ubicato in zona periferica della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni '50 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. La zona è scarsamente servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 851, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1)  
Valore di stima del bene: €. 83.925,00  
Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risulta ubicato il bene in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.  
La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.  
Pertanto, il valore dell'unità immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.  
Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.  
I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.  
I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione del bene esaminato nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Rollino 35D, interno 1, piano 1	93,25 mq	900,00 €/mq	€ 83.925,00	100,00%	€ 83.925,00
				Valore di stima:	€ 83.925,00

Valore di stima: € 83.925,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Gravame dovuto alla sussistenza del Diritto di Abitazione in favore del signor SFAMENI Francesco	40,00	%

**Valore finale di stima: € 41.158,75**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 07/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pallavicini Luca



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rollino 35D, interno 1, piano 1.  
L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova – Municipio VI Medio Ponente -, nella delegazione di Sestri, al piano primo dell'edificio contrassegnato dal civico n. 35D di Via Rollino, contraddistinta dall'interno n. 1. L'immobile di cui l'unità ad uso abitativo è parte integrante è ubicato in zona periferica della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni '50 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. La zona è scarsamente servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 851, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 41.158,75**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 389/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.158,75**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Rollino 35D, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Abitazione	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 851, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	93,25 mq
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova – Municipio VI Medio Ponente -, nella delegazione di Sestri, al piano primo dell'edificio contrassegnato dal civico n. 35D di Via Rollino, contraddistinta dall'interno n. 1. L'immobile di cui l'unità ad uso abitativo è parte integrante è ubicato in zona periferica della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni '50 e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. La zona è scarsamente servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità oggetto di analisi attualmente risulta occupata dal signor Francesco SFAMENI in virtù della Sentenza di divorzio del 12 marzo 2012 n. 901 pronunciata dal Tribunale di Genova. Tra le altre condizioni, il suddetto dispositivo ha statuito il trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto della procedura, in favore della signora Anna Maria Gueli e ha costituito altresì il diritto di abitazione dell'immobile medesimo, in favore del signor Francesco Sfameni.		



## **ALLEGATO 2**

**Certificato catastale**



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GENOVA (Codice:D969S)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sezione PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA)</b>
	<b>Sez. Urb.: SEP Foglio: 51 Particella: 851 Sub.: 2</b>

#### INTESTATI

1	SFAMENI Francesco nato a TAURIANOVA (RC) il 04/09/1951	SFMFNC51P04L063J*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	SFAMENI Francesco nato a TAURIANOVA (RC) il 04/09/1951	SFMFNC51P04L063J*	(1) Proprieta' 1/2

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>	<b>SEP</b>	<b>51</b>	<b>851</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>5,5 vani</b>	<b>Totale: 111 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 109 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 255,65</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA ROLLINO n. 35D Interno 1 Piano 1										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1059156		<b>Mod.58</b>	-		

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione C - Foglio 51 - Particella 811

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>	<b>SEP</b>	<b>51</b>	<b>851</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>5,5 vani</b>		<b>Euro 255,65 L. 495.000</b>	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/03/1992 in atti dal 17/03/1992 SENZA MODIFICA DI CLASSAMENTO (n. 1546.1/1992)
<b>Indirizzo</b>		VIA ROLLINO n. 35D Interno 1 Piano 1										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2023

Notifica		Partita	1059156	Mod.58	-
----------	--	---------	---------	--------	---

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione C - Foglio 51 - Particella 811

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>	<b>SEP</b>	<b>51</b>	<b>851</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>5,5 vani</b>		<b>Euro 255,65 L. 495.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ROLLINO n. 35D Interno 1 Piano 1										
Notifica						Partita		29830		Mod.58		-

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>	<b>SEP</b>	<b>51</b>	<b>851</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>5,5 vani</b>		<b>L. 654</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA ROLLINO n. 35D Interno 1 Piano 1										
Notifica						Partita		29830		Mod.58		-

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 29/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SFAMENI Francesco nato a TAURIANOVA (RC) il 04/09/1951	SFMFNC51P04L063J*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/10/2008 Pubblico ufficiale NOVARA FABIO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 86562 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26030.1/2008 Reparto PI di GENOVA in atti dal 03/11/2008	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2023

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/02/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SFAMENI Francesco nato a TAURIANOVA (RC) il 04/09/1951	SFMFNC51P04L063J*	(1) Proprieta' 1/2
2	GUELI Anna Maria nata a SIRACUSA (SR) il 01/01/1954	GLUNMR54A41I754V*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/10/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 28/02/1984 Pubblico ufficiale BONANNI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 34190 - PU Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 6391 registrato in data 12/03/1984 - VENDITA Voltura n. 6118/1984 in atti dal 04/11/1997			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SFAMENI Francesco nato a SAN PIER NICETO (ME) il 08/07/1895	SFMFNC95L08I084H*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 28/02/1984
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Procedura esecutiva immobiliare n. R.E.: 389/2023 – PALATINO SPV S.r.l. contro SFAMENI Francesco e Avv. Alberto ARENA - in qualità di curatore dell'eredità giacente della sig.ra GUELI Anna Maria -.

## **ALLEGATO 3**

**Planimetria catastale**



MODULARIO  
F. rig. rend. 497

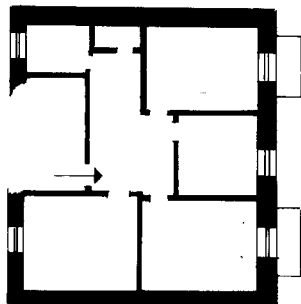


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.f.u. in Comune di ..... via ..... civ. ....



Imp. p. den. u.f. u.f. n. 11  
H = 2,30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.  
Denuncia di variazione

Compilata da: .....  
Stato, cognome e nome

Identificativi catasta:

F. ....  
n. .... sub

Iscritto all'albo de .....  
della provincia di .....  
data .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

UFF. TECNICO CATASTO

CH. ...  
SP. ...

4 MAR '96

1545

Ultima planimetria in atti

## **ALLEGATO 4**

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





# COMUNE DI GENOVA

—  
SEGRETERIA  
—

## Estratto dalla raccolta delle Ordinanze del Sindaco

*L'anno 1959 il giorno 21 luglio nel palazzo comunale il Sindaco del Comune di Genova, assistito dal sottoscritto Segretario Generale, ha preso il seguente provvedimento:*

**2522 — Approvazione di progetto relativo alla sopraelevazione di una casa in passo vicinale alle Vecchie Fornaci n. 35B a Sestri.**

« Visto il progetto presentato addì 22 gennaio 1959 dal sig. Francesco Sfameni, firmato dall'Ing. U. Rollino, relativo alla sopraelevazione di una casa in Passo vicinale alle Vecchie Fornaci, 35 B a Sestri;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario, Direttore del Reparto Comunale d'Igiene e Sanità in data 6 maggio 1959 favorevole alla condizione sottoprecisata alla lettera e);

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 20 maggio 1959 favorevole a condizione che vengano allargate le finestre dei servizi e venga presentato un atto che dimostri il diritto di costruire in aderenza e sul confine di proprietà;

Visto l'atto a rogito notaro Gian Giuseppe Bonanni redatto a Genova il 20 maggio 1958 registrato a Genova il 29 maggio 1958 al n. 27760 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 29 maggio 1958 reg. part. 3951 n. 7664, dal quale atto risulta il consenso di cui sopra;

Considerato che il progettista ha provveduto a modificare i disegni in data 4 giugno 1959 allargando le finestre dei servizi;

Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco in data 8 giugno 1959;

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

Visto l'art. 31 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

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

VISTO ALLA SEGRETERIA

## A P P R O V A

il progetto sopraindicato con le modifiche apportate in data 4 giugno 1959 alle condizioni seguenti:

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

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

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

d) - siano osservate le condizioni poste dal Comando dei Vigili del Fuoco con foglio n. 7727 in data 8 giugno 1959;

e) - la casa venga dotata di cisterna regolamentare ».

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

*Il Segretario Generale*

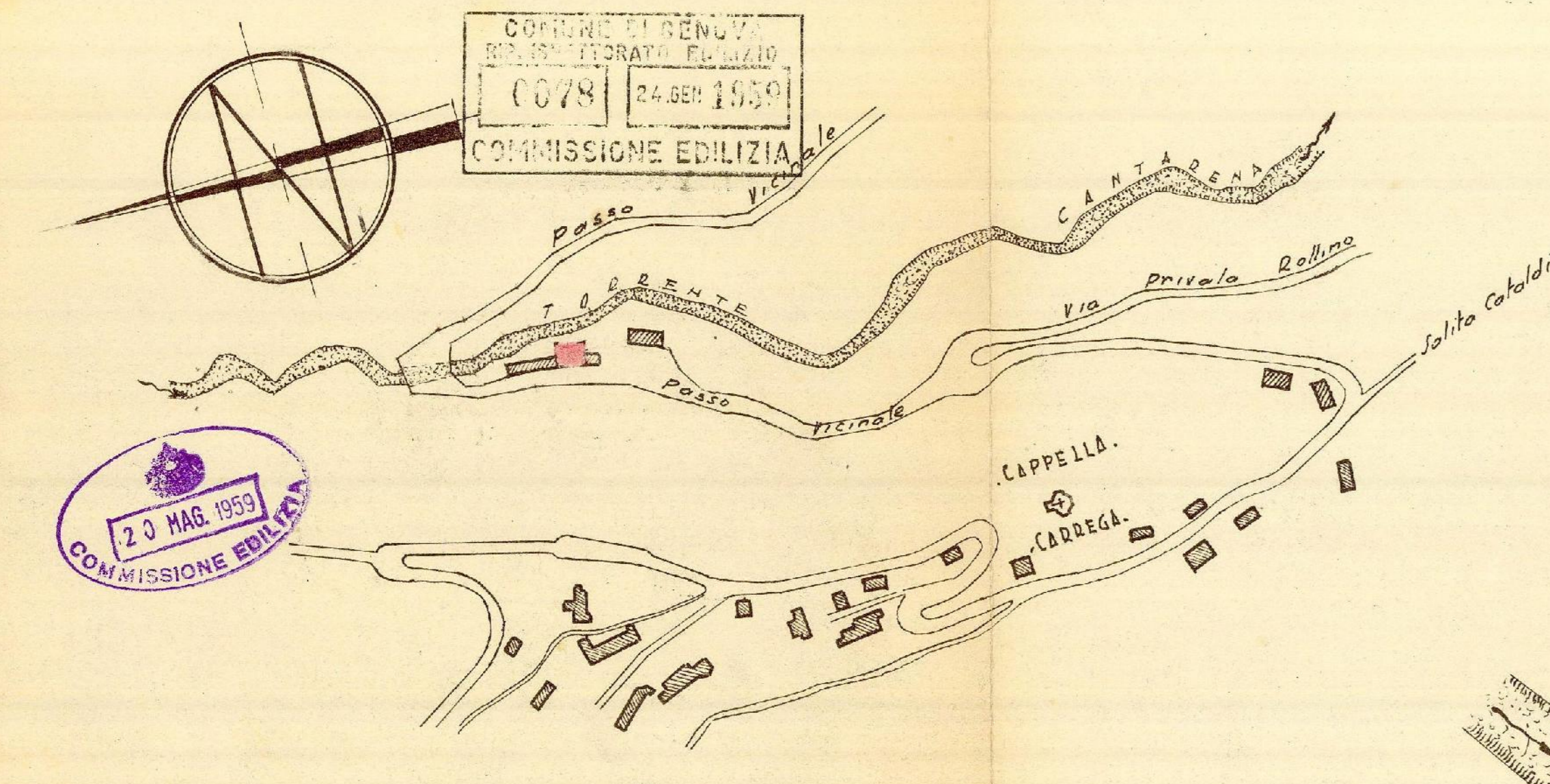
G. BADANO

*Il Sindaco*

V. PERTUSIO

21 Gennaio 1959  
 ing. *Luca Pallavicini*  
 Milano

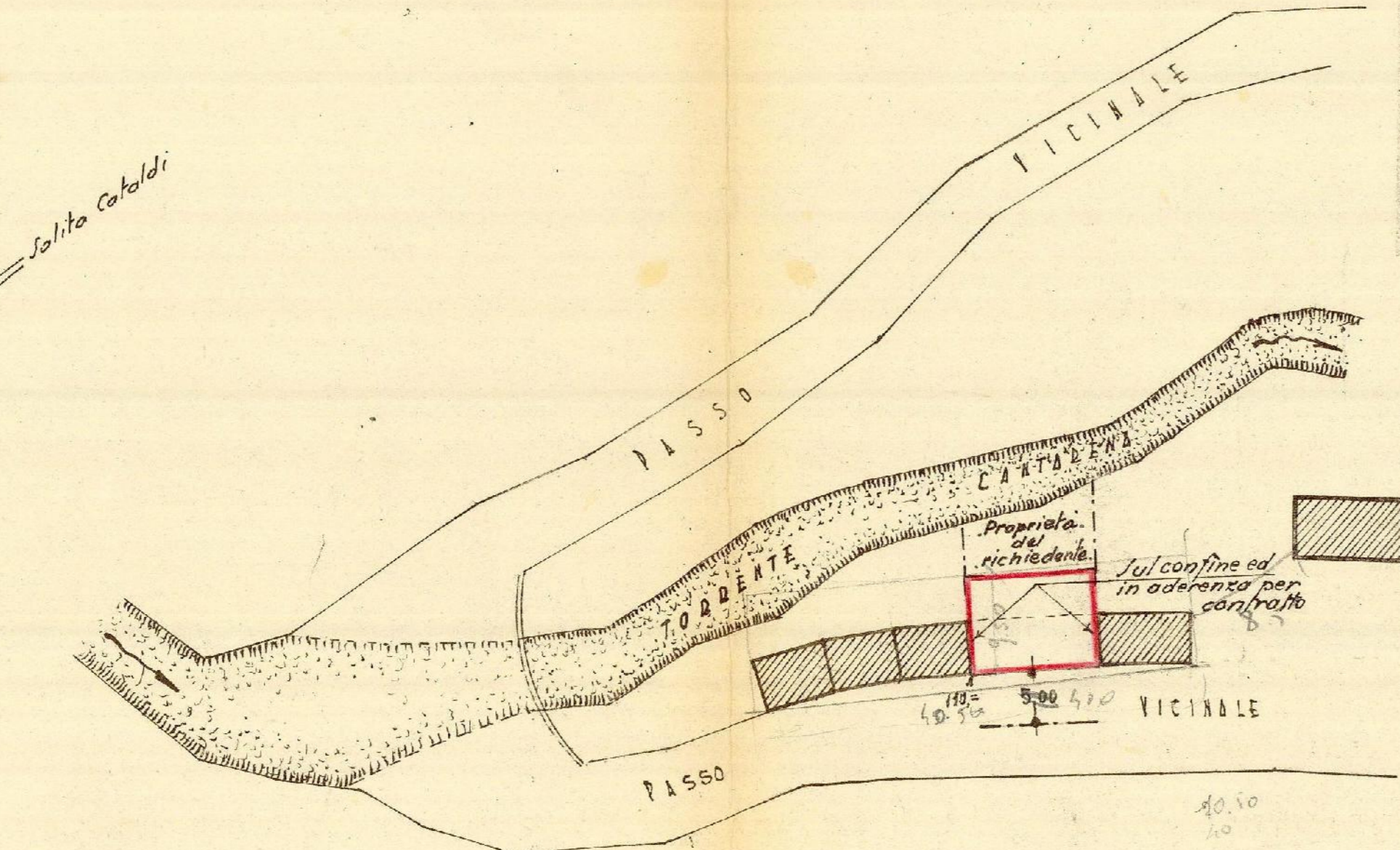
ESTRATTO DALLA PLANIMETRIA DI GENOVA - SESTRI  
 LOCALITÀ CAPPELLA CARRIGA - SCALA 1:2000



20 MAG. 1959  
 COMMISSIONE EDILIZIA

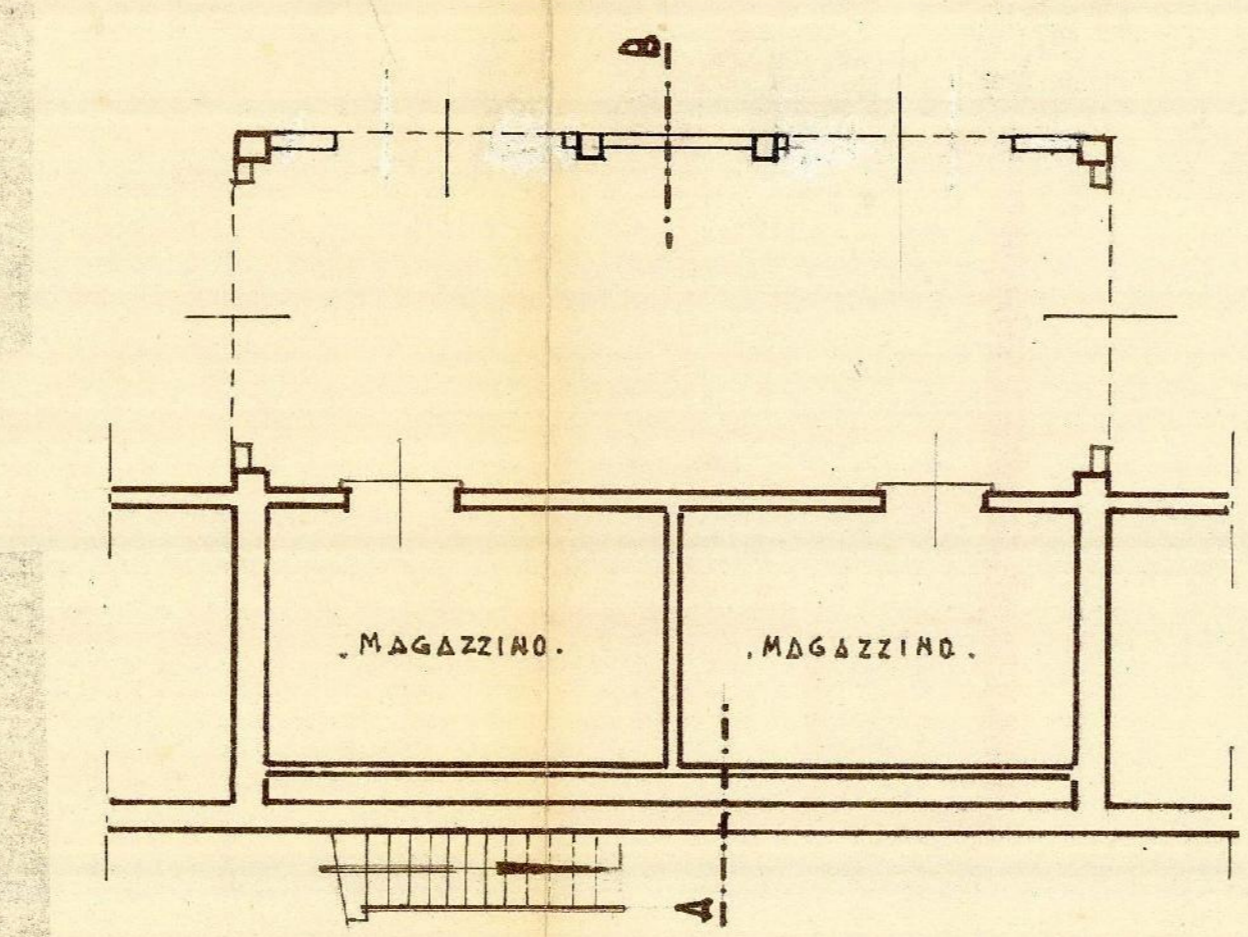
Tavola N. 1 del progetto approvato  
 con ordinanza del Sindaco N. 2522  
 in data 21/4/59

PLANIMETRIA DELLA LOCALITÀ  
 SCALA 1:500

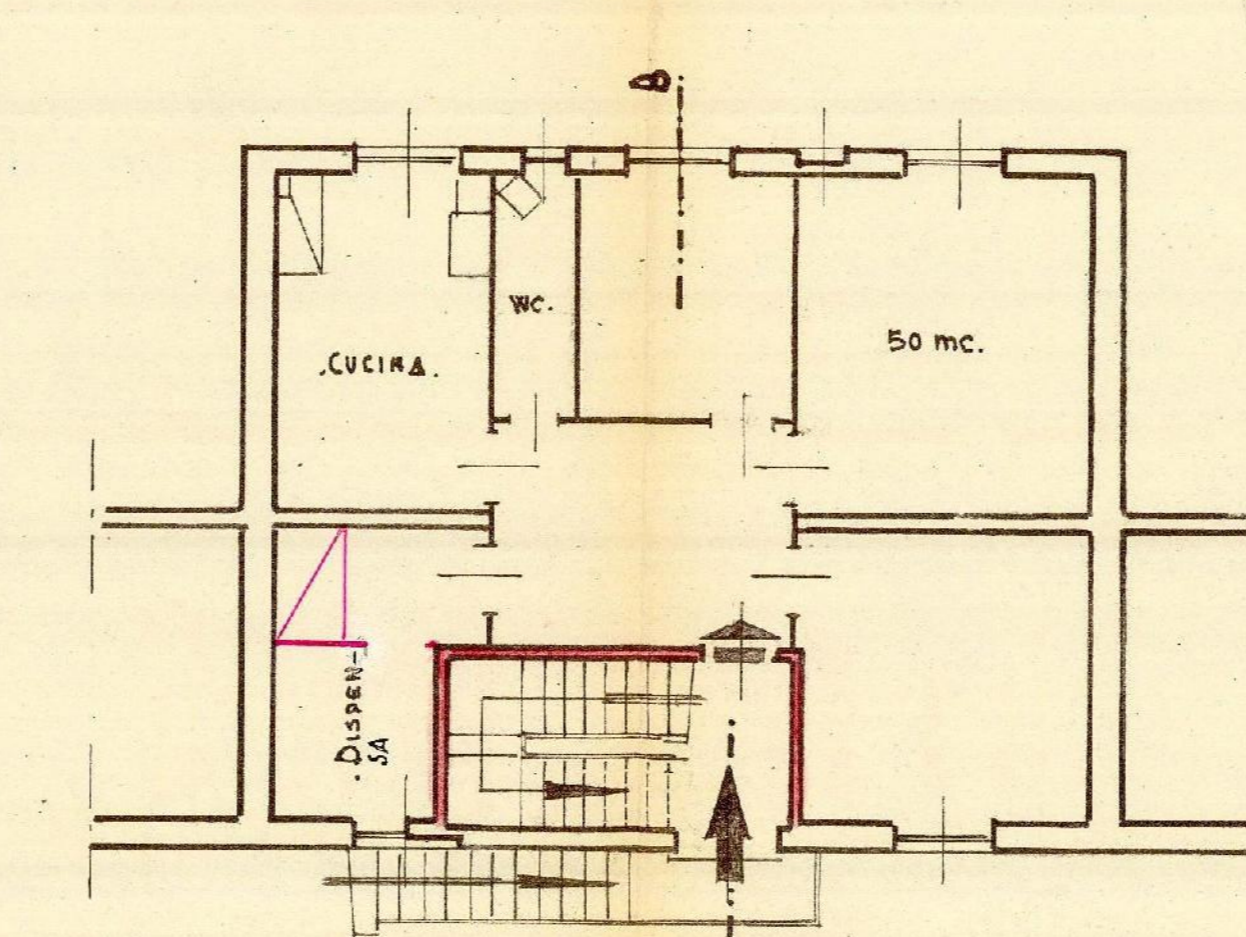


PROGETTO DI SOPRALZO DELLA CASA C.N.35b. DI PASSO ALLE VECCHIE FORMACI - GEN. SESTRI  
 SCALA 1:100

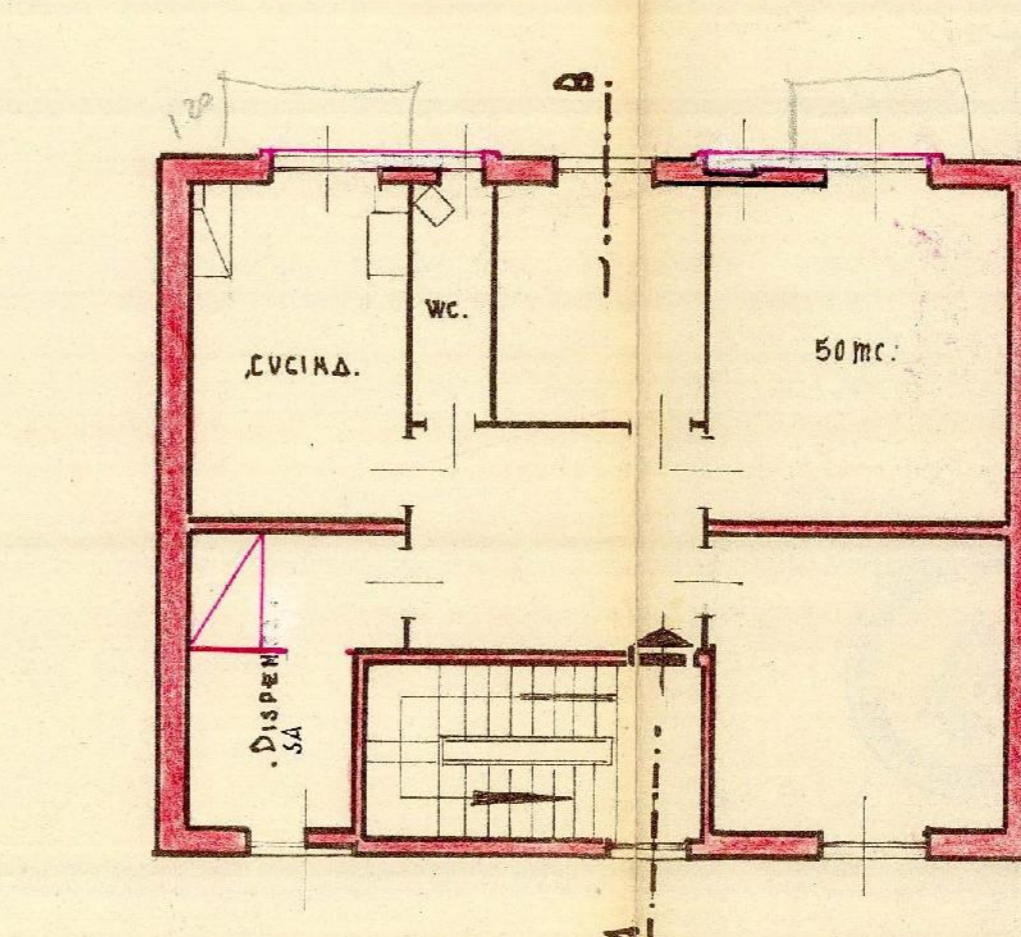
-PIANTA PIANO TERRENO-



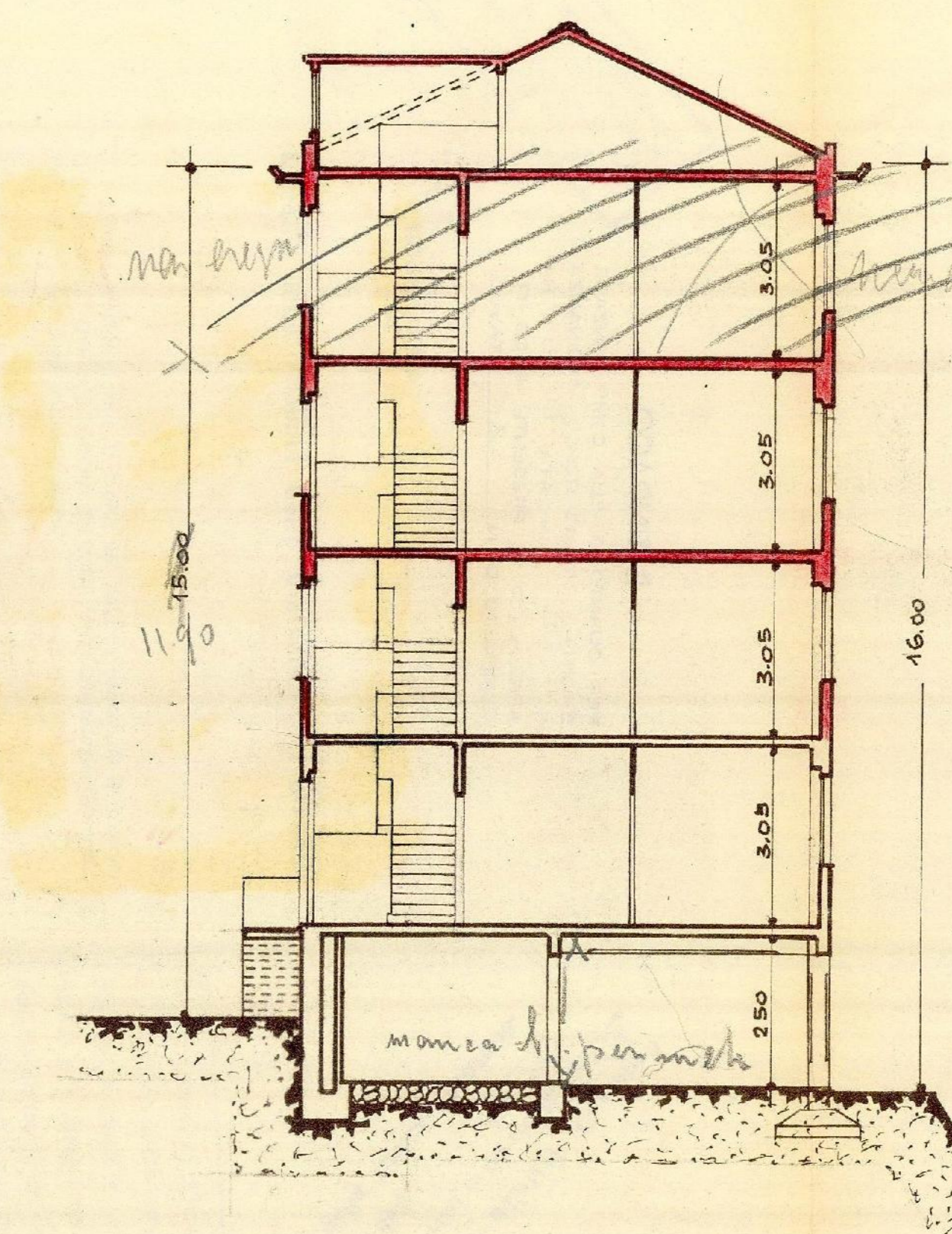
-PIANTA PIANO 1°-



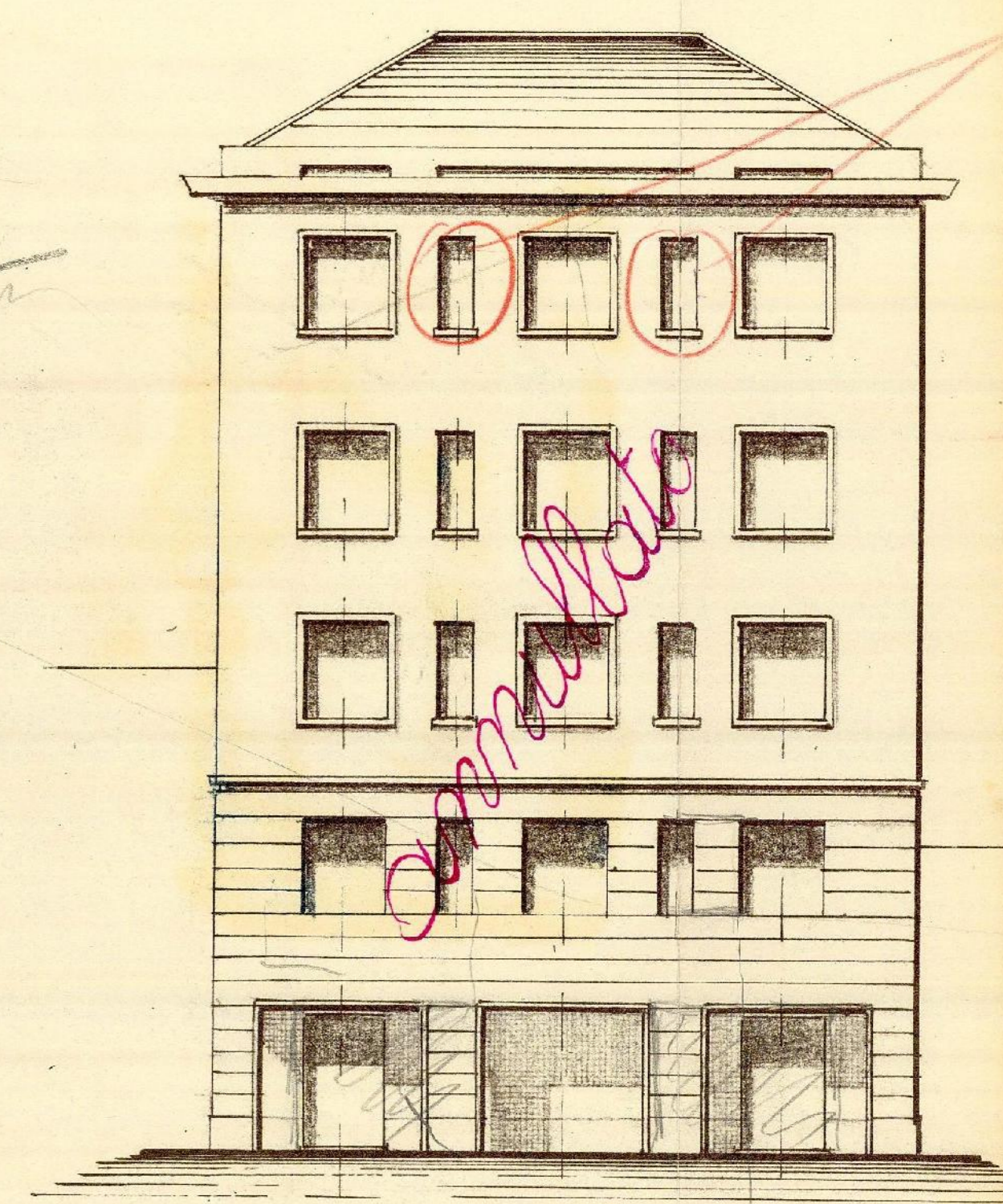
-PIANTA PIANI CORRENTI-



-SEZIONE A, B.-



-PROSPETTO PRINCIPALE-



Pezzi di ritti Communit  
come risulta da ric. N. 213  
in data 2-2-1959  
della Civica Tesoreria.

IL SINDACO  
PER QUANTO DI SUA COMPETENZA E  
SALVI I DIRITTI DELL'ORDINANZA  
N. 2522 IN DATA 21-4-59 HA  
APPROVATO IL PRESENTE PROGETTO  
COMPOSTO DI N. 2 TAVOLE.

La elaborazione delle carte  
dovrà essere preceduta da  
una concordata o norma di  
regolamento edilizio.

con le modifiche apportate in data 4 giugno  
1959 alle condizioni seguenti:

- a) - i lavori siano iniziati entro un anno dalla data della presente ordinanza e proseguiti ininterrottamente sotto pena di revoca dell'ordinanza stessa;
- b) - sia prontamente notificata alla Ripartizione Ispettorato Edilizio l'avvenuta ultimazione dei lavori;
- c) - non venga abitato il fabbricato costruito senza aver prima ottenuto la dichiarazione di abitabilità (art. 72 del vigente regolamento di Igiene Edilizia);
- d) - siano osservate le condizioni poste dal Comando dei Vigili del Fuoco con foglio n. 7727 in data 8 giugno 1959;
- e) - la casa venga dotata di cisterna regolamentare ».

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

IL SINDACO  
Il Capo Ripartizione



Gli spessori o la formazione dei  
muri perimetrali, le sporgenze in  
genere, le sovrastrutture, ecc. do-  
vranno essere eseguiti in confor-  
mità delle vigenti norme edilizie.  
(Art. 12 Regolamento Edilizio)

mm/mm 0.35

## **ALLEGATO 5**

**Sentenza di divorzio del 12 marzo 2012 n. 901**



N. 12172/2011 R.G.

2012

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI GENOVA  
SEZIONE IV CIVILE



Anno 2012  
Sent. N. 901  
Del 12-03-2012  
Cron. 1325  
Rep. ....  
Oggetto DIVORZIO  
CONGIUNTO

riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati  
Dott. Alberto Haupt - Presidente -  
Dott. Domenico Pellegrini - Giudice -  
Dott. Giovanna Cannata - Giudice rel. -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento di divorzio ad istanza congiunta, promosso dai coniugi :  
- **GUELI** Anna Maria, nata a Siracusa l'1/1/1954, residente in Genova, Viale Narisano 5/3, dipendente comunale, titolo di studio licenza elementare, cod.fisc. GLUNMR54A41I754V;

- **SFAMENI** Francesco, nato a Taurianova il 4/9/1951, residente in Genova, Via Rollino 35D/1 pensionato, titolo di studio licenza media, cod.fisc. SFMFNC51P04L063J

entrambi elettivamente domiciliati in Genova ai fini del presente procedimento, in Via Pisacane 20/10, nello studio dell'Avv. Isabella Gottardi che li rappresenta e difende in forza di mandato depositato in atti.

CONCLUSIONI CONGIUNTE DELLE PARTI ISTANTI: "...chiedono che il Tribunale dichiarare lo scioglimento del matrimonio contratto tra i coniugi Anna Maria Gueli e Francesco Sfameni in Genova il 30/06/1973, risultante negli atti dell'Ufficio dello Stato civile del Comune di Genova Atto n. 596 parte I S. Vol. Anno 1973 Uff.1."

CONCLUSIONI DEL P.M.: "chiede che il Tribunale di Genova pronunci lo scioglimento del matrimonio contratto il 30/06/1973 tra i predetti coniugi, ed ordini all'Ufficiale dello stato civile competente di procedere all'annotazione della sentenza."

MOTIVI DELLA DECISIONE

Visto il ricorso presentato congiuntamente dai coniugi, al fine di ottenere lo scioglimento del matrimonio contratto il 30/06/1973.

Rilevato che i ricorrenti, uditi dal giudice relatore hanno confermato la domanda dichiarando di volersi divorziare alle condizioni indicate in ricorso;

Vista la documentazione prodotta e viste le conclusioni del P.M.

Rilevato in particolare: a) che i ricorrenti si sposarono con matrimonio civile in Genova nella data sopra precisata; b) che il matrimonio è stato trascritto nei registri dello stato civile del Comune di Genova dell'Ufficio dello Stato civile del Comune di Genova Atto n. 596 parte I S. Vol. Anno 1973 Uff.1, così come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio prodotto; c) che i medesimi coniugi addivennero a separazione consensuale il 15/04/2004 dinanzi al Tribunale di Genova, alle condizioni di cui al verbale omologato il giorno 22/04/2004.

Ritenuto che, nella specie, non è dato ravvisare possibilità alcuna di ricostruzione della comunione coniugale.

Ritenuta, conseguentemente, la sussistenza dei presupposti di cui agli artt. 1 e 3 n. 2 lett. b) Legge 1.12.1970, n. 898 in relazione all'art. 4 comma 13 stessa legge nel testo modificato dalla Legge 6.3.1987, n. 74.

Ritenuto che, per quanto riguarda le condizioni concordate dai coniugi che si riportano in dispositivo, esse possono venire integralmente recepite, non apparendo contrarie a norme imperative o di ordine pubblico.

P.Q.M.

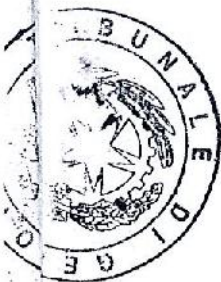
dichiara lo scioglimento del matrimonio contratto in Genova il 30/<sup>06</sup>~~07~~/1973, e trascritto nei registri dello stato civile del Comune di Genova Atto n. 596 parte I S. Vol. Anno 1973 Uff.1, dai conchiudenti:

- **GUELI** Anna Maria, nata a Siracusa l'1/1/1954, residente in Genova, Via Narisano 5/3, cod.fisc. GLUNMR54A41I754V;
- **SFAMENI** Francesco, nato a Taurianova il 4/9/1951, residente in Genova, Via Rollino 35D/1, cod.fisc. SFMFNC51P04L063J;

prende atto delle seguenti condizioni concordate tra i coniugi alle quali conferisce vigore:

#### CONDIZIONI:

- 1) La casa ex-coniugale sita in Genova Via Rollino 35D/1 resta assegnata al Signor Francesco Sfameni, tuttavia in adempimento e ad estinzione di ogni pregresso obbligo di mantenimento dei figli maggiorenni Daniela e Davide che vivono con la madre in Genova Via Narisano 5/3 il Signor SFAMENI



cede e trasferisce alla Signora GUELI Anna Maria che accetta e acquista la quota del 100% della proprietà dell'immobile medesimo sito in Genova Sestri distinto con il numero civico 35D/1 della Via Rollino **riservando a sé il diritto di abitazione** sull'intero e precisamente:

- In GENOVA, nella casa contrassegnata con il civico 35D/1 di Via Rollino, in piano primo, appartamento segnato in loco con il numero interno 1 (uno) composto di vani catastali cinque e mezzo, a confini: civico numero 35 E, stessa via, muro perimetrale su distacco verso il torrente Cantarena, civico numero 35 di Via Rollino, vano scale e muri perimetrali.
  - Detto immobile è descritto al N.C.E.U. di Genova alla Sez. SeP, Foglio 51, numero di mappa 851, sub. 2, di Via Rollino n. 35D/1, zona cens. 2, cat. A/4, cl. 2 vani 5,5 R.C. € 255,65.
  - Salvo, migliori descrizioni, confini, più esatta descrizione e più precisi dati catastali, la cui inesattezza od omissione non potrà in ogni modo invalidare il presente atto.
- 3) La presente cessione viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto e nella condizione in cui l'immobile si trova ben noto e gradito alla Parte Cessionaria, con tutti i diritti increnti, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, passi e accessi, diritti di comproprietà su quanto per legge uso e destinazione è di proprietà comune ed indivisibile tra i comproprietari dello stesso caseggiato, con precisazione che il terrazzo di copertura dell'edificio è attribuito in proprietà ed uso esclusivo all'appartamento interno tre, nulla escluso né riservato alla parte Cedente.
- 4) La parte cedente Signor Francesco Sfameni dichiara e garantisce che quanto è trasferito è franco e libero da liti, debiti, contribuzioni anche condominiali arretrate, imposte ordinarie o straordinarie arretrate, tributi di qualsiasi natura relativi a precedenti trapassi privilegi anche erariali, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli e gravami qualsiasi, all'infuori di ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova l'11 dicembre 2006 ai numeri 58751/13895 a favore Banca CARIGE S.p.a – CASSA di RISPARMIO di GENOVA e IMPERIA, che si lascia sussistere.



- 5) Dichiaro il Signor SFAMENI che la proprietà dell'immobile sopra descritto, (di cui cede la proprietà- riservandosi il diritto di abitazione sull'intero) è di sua esclusiva ed assoluta proprietà e disponibilità, anche con riferimento alle disposizioni della legge 19 maggio 1975 n. 151, per essere alla parte cedente pervenuto come segue:
- Con atto a rogito notaio Gian Giuseppe Bonanni di Genova in data 28 febbraio 1984 n. 34190/12024 di repertorio, registrato a Genova il 12 marzo 1984 al n. 6391, trascritto a Genova, il 26 marzo 1984 ai n. 9648/8043 la Signora Anna Maria GUELI, allora coniugata in regime di comunione legale con il Signor Francesco SFAMENI comprava l'immobile in oggetto.
  - Successivamente il Signor SFAMENI ha acquistato la piena titolarità dell'immobile con atto in data 29/10/2008 a rogito Notaio Fabio Novara di Genova, Rep. N.86562, Racc. 20683, registrato il 29 ottobre 2008 al n. 13651, trascritto a Genova il 31/10/2008 R.G.39481, R.P. 26030 ed al quale viene fatto espresso richiamo anche ai fini delle indicazioni delle provenienze, delle proprietà condominiali e per quanto possa occorrere.
- 6) Ai fini fiscali concordemente tra di loro le parti attribuiscono alla quota parte di immobile trasferito il valore di €81.000,00 (€ ottantunmila/00) - (catastale €12.080,00).
- 7) Il cedente Signor Francesco SFAMENI, consapevole delle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci in atti, nei casi previsti dagli articoli 3,46, 47 e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiara ai sensi e per gli effetti di cui alla l.28/2/1985 n.47 e successive modificazioni e integrazioni che la costruzione dell'edificio comprendente gli immobili in cui sono ubicati i locali in oggetto, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che l'alloggio è in regola con le norme urbanistiche ed esente da violazioni di norme edilizie in genere non essendo stati effettuati, dopo tale data opere che richiedano provvedimenti autorizzativi o concessori.
- 8) La casa di cui l'immobile in oggetto fa parte è stata dichiarata abitabile con Ordinanza in data 20 ottobre 1965.



- 9) Il Signor Francesco SFAMENI, per quanto di propria spettanza dichiara l'inesistenza di interventi che richiedessero condoni edilizi e/o comunicazioni amministrative-fiscali ai sensi di legge e pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art.19 co.14 del D.L. 31/05/2010 n. 78, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro per dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.R.R. 445/2000, dichiara la conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e della planimetria catastale n.GE0408849, rilasciata dall'Agenzia del Territorio (Catasto terreni e dei Fabbricati del Comune di Genova) il 16/11/2011, identificativa dell'immobile in oggetto, che si allega al presente verbale, sub.A.
- 10) La Signora Anna Maria GUELI prende atto di quanto sopra e dichiara di essere edotta di tutti gli effetti e conseguenze derivanti dalle norme della citata l.47/85 e di conoscere la situazione dell'unità immobiliare che con il presente atto viene trasferita a suo favore, gravata da diritto di abitazione ed espressamente dispensa il cedente dall'esibire l'attestato di certificazione energetica. (A.C.E.).
- 11) Per quanto possa occorre le parti dichiarano che l'immobile in oggetto è abitazione non di lusso, ed il Signor Francesco SFAMENI, che rimane titolare del 100% del diritto di abitazione sull'immobile che continua a destinare ad abitazione propria e in cui conserva la sua residenza.
- 12) Le parti chiedono che agli effetti fiscali il trasferimento venga registrato e trascritto esente, ex art.19 L.74/1987. - Il cedente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse nascere dal presente atto.
- 13) In relazione a tutto quanto sopra la Signora Anna Maria GUELI acquista la quota pari al 100% della proprietà del'immobile, gravato dal diritto di abitazione a favore del Signor Francesco SFAMENI il quale pertanto, è titolare del diritto di abitazione sull'intero appartamento e sue pertinenze, e resta impegnato al pagamento delle restanti rate di mutuo stipulato con Banca CARIGE S.p.a - CASSA di RISPARMIO di GENOVA e IMPERIA.
- 14) Conseguentemente la presente sentenza di divorzio, contemplando la cessione e trasferimento dell'intera proprietà di cespite immobiliare gravato dal diritto di abitazione a favore del Signor Francesco



SFAMENI, è atto e titolo trascrivibile presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Genova a favore della Signora Anna Maria GUELI ad ogni fine ed effetto di legge, con espressa rinuncia alla iscrizione dell'ipoteca e con espressa manleva del Conservatore dei Registri Immobiliari di Genova da ogni e qualsiasi responsabilità. Le parti chiedono che agli effetti fiscali il trasferimento venga registrato e trascritto esente ex art. 19, legge 74/1987. I Coniugi si impegnano a provvedere direttamente alla Trascrizione del presente verbale, manlevando la Cancelleria da ogni responsabilità in caso di ritardo o omissione della trascrizione.

- 15) Il difensore si impegna a depositare nella Cancelleria competente il duplo della nota di Trascrizione, non appena avvenuto l'adempimento.
- 16) Dichiarano le parti, per quanto possa occorrere, di aver provveduto alla denuncia dell'immobile nell'ultima dichiarazione dei redditi.
- 17) Gli effetti attivi e passivi del trasferimento decorrono dalla data odierna contestualmente al trasferimento.
- 18) I coniugi danno atto e dichiarano che stante la lunga durata del matrimonio tra loro intercorso (1973-2012) intendono e concordano che sia comunque riconosciuto reciprocamente il diritto alla pensione di reversibilità, al superstite.
- 19) I coniugi danno fin d'ora il loro reciproco consenso al rilascio e/o rinnovo del passaporto.

Ordina all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Genova di procedere all'annotazione della presente sentenza, dopo il passaggio in giudicato, sull'atto di matrimonio relativo ed alle ulteriori incombenze di cui al R.D. 9.7.1939, n. 1238. Manda al competente Cancelliere di questo Tribunale di curare gli adempimenti di cui all'art. 10 della menzionata legge n. 898/1970, come novellata; compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Genova il giorno 7 febbraio 2012

Il Giudice est.

Il Presidente

**TRIBUNALE DI GENOVA**

Depositato in Cancelleria

Genova, 12.03.2012

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
GASCONI



COMUNICATO AL COMUNE  
DI Genova  
IN DATA 03.04.2012

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Copia conforme all'originale



Genova, 14 FEB 2012

## **ALLEGATO 6**

### **Documentazione fotografica**



**FOTOGRAFIA N°1**



**FOTOGRAFIA N°2**



**FOTOGRAFIA N°3**



**FOTOGRAFIA N°4**



**FOTOGRAFIA N°5**



**FOTOGRAFIA N°6**



**FOTOGRAFIA N°7**



**FOTOGRAFIA N°8**



**FOTOGRAFIA N°9**



**FOTOGRAFIA N°10**



**FOTOGRAFIA N°11**



**FOTOGRAFIA N°12**



**FOTOGRAFIA N°13**



**FOTOGRAFIA N°14**



**FOTOGRAFIA N°15**



**FOTOGRAFIA N°16**



## **ALLEGATO 7**

### **Attestato di Prestazione Energetica**



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

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

389/2023 r.e.

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo unità immobiliari

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

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: Esecuzione immobiliare n.

### Dati identificativi

Foto edificio

Regione: LIGURIA

Comune: Genova

Indirizzo: Via Rollino, 35D

Piano: T

Interno:

Coordinate GIS: 44.445139 °N 8.841586 °E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1960

Superficie utile riscaldata(m<sup>2</sup>): 78.45







Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 318.12

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)				Sezione		SEP	Foglio		51	Particella		851
Subalterni	Da	2	A	2	Da	A	Da	Da	A	Da	Da	A	Da	A	
Altri subalterni															

### Servizi energetici presenti

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

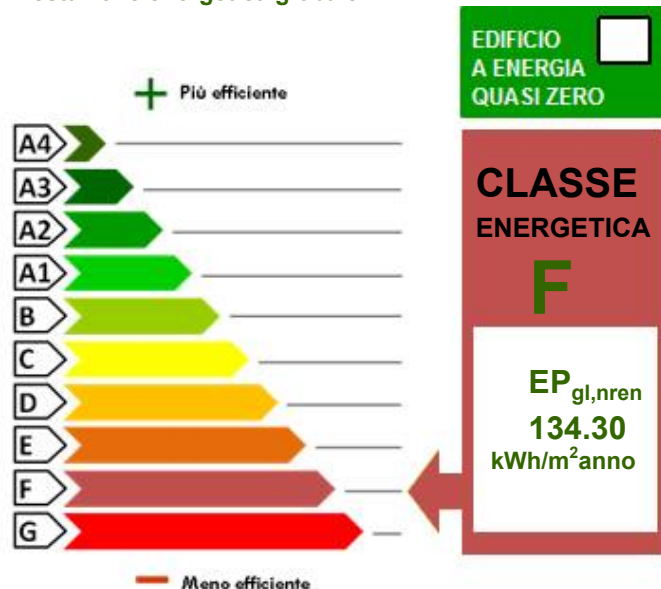
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (39.70) kWh/m<sup>2</sup>anno

Se esistenti:

()

## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	290 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 134.30 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	955 (Sm <sup>3</sup> )	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 1.74 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 26.05 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP gl, nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Sostituzione serramenti	NO	87	F (116,91 kWh/m <sup>2</sup> anno)	F (116,91 kWh/m <sup>2</sup> anno)

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	318.12	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	156.42	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.4917	
EP <sub>H,nd</sub>	81.90	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0.0523	-
Y <sub>IE</sub>	0.5623	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1-Caldiaia a condensazione	2013		Gas naturale	24.00	0.71	η <sub>H</sub>	1.74	115.69
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	1-Caldiaia a condensazione	2013		Gas naturale	24.00	0.82	η <sub>w</sub>	0.00	18.69
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f7d1f9



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720241063

VALIDO FINO AL: 10-01-2034



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## SOGGETTO CERTIFICATORE

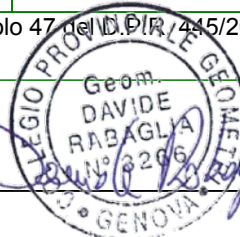
<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Davide Rabaglia	
Indirizzo	geom.daviderabaglia@gmail.com - - -	
E-mail	geom.daviderabaglia@gmail.com	
Telefono	3479730070	
Titolo	Geometra	
Ordine/Iscrizione	3266	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Geometra Davide Rabaglia, 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.	

  
 Firmato Da: *Davide Rabaglia*

Data di emissione: 10-01-2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Firmato Da: LUCA PALLAVICINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 019

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ).

Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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



# Certificazione Energetica degli Edifici



## Ricevuta

**N. certificatore:** 4997  
**Cognome:** Rabaglia  
**Nome:** Davide  
**Anno:** 2024  
**Codice identificativo:** 0720241063  
**Data Protocollo:** 10/01/2024 11:40  
**Numero Protocollo:** Prot/2024/0030092

### Impronta file .pdf:

0236eb4b706fb17ed9463cc74925dd0a9a25e1cae7a6b6775cecb2a1d1982fca

### Impronta file .xml:

fd0589eccf078b424aa5c23f486c045b4a76bd7342c0a892038f4258771bab0b



## **ALLEGATO 8**

**Copia atto di provenienza**



Repertorio Numero 86.562

Numero 20.683

29 ottobre 2008

Registrato  
Agenzia Entrate  
di Genova  
il 29/10/2008  
al n. 13651 - 1T  
Euro 1.099,00

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno ventinove del mese di ottobre, in  
Genova, Via Sestri, civico numero centoquattordici rosso pres-  
so l'Ag. 21 di Genova di BANCA CARIGE S.P.A. .

Innanzi a me Dottor FABIO NOVARA, Notaio in Genova, iscritto  
nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Genova e Chiavari.

E' presente il Signor:

FRANCESCO SFAMENI, nato in Taurianova (RC) il giorno 4 settem-  
bre 1951, residente in Genova (GE), Via Rollino , 35D/1,

- Codice fiscale SFM FNC 51P04 L063J;

coniugato in regime di separazione dei beni a sensi dell'art.

191 C.C.

il quale dichiara di intervenire nel presente atto in proprio  
quale Parte Compratrice e in qualità di procuratore della Si-  
gnora:

ANNA MARIA GUELI, nata in Siracusa (SR) il giorno 1 gennaio  
1954, residente in Genova (GE), Viale Narisano, 5/3,

- Codice fiscale GLU NMR 54A41 I754V;

coniugata in regime di separazione dei beni a sensi dell'art.

191 C.C.



a quanto infra autorizzato in forza di procura speciale a mia autentica in data 3 novembre 2004, numero 72197 di repertorio, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dal Comparente.

Tale Signor Comparente, della identità personale del quale io Notaio sono certo, dichiara che la Signora ANNA MARIA GUELI è moglie del Signor FRANCESCO SFAMENI e quindi convengono e stipulano quanto segue:

la Signora ANNA MARIA GUELI con ogni più ampia garanzia di legge

#### V E N D E

al Signor FRANCESCO SFAMENI che accetta e compra quota indivisa di comproprietà pari ad una metà di appartamento sito in Genova, facente parte della casa distinta con il civico numero trentacinque D di Via Rollino e precisamente: appartamento segnato con il numero interno uno, posto al piano primo, di vani catastali cinque e mezzo; a confini: civico numero trentacinque E stessa Via, muro perimetrale su distacco verso il torrente Cantarena, civico numero trentacinque di Via Rollino, vano scale e muri perimetrali.

Detto immobile risulta iscritto presso il catasto dei Fabbricati di Genova Sezione SEP, Foglio 51, numero di mappa 851, subalterno 2, Via Rollino n. 35D/1 zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, rendita catastale Euro 255,65.

Salvo, relativamente all'immobile sopra descritto, migliore



descrizione, più precisi confini e dati catastali, senza che l'errore o l'omissione di alcuno di essi possa pregiudicare il presente atto.

La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto e nella condizione in cui quanto sopra descritto attualmente si trova,

ben noto e gradito alla Parte Compratrice, con tutti i diritti inerenti, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, passi ed accessi, diritti di comproprietà, su quanto per legge, uso e destinazione è di proprietà comune ed indivisibile tra i comproprietari dello stesso caseggiato, con precisazione che il terrazzo di copertura dell'edificio è attribuito in proprietà ed in uso esclusivo all'appartamento interno tre, nulla escluso né riservato per la Parte Venditrice, la quale manleva la Parte Compratrice da evizione e molestie.

Le Parti convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti esistenti nell'immobile in oggetto e nel fabbricato di cui lo stesso fa parte.

La Parte Venditrice dichiara e garantisce che quanto oggetto della presente compravendita:

- è franco e libero da liti, debiti, contribuzioni anche condominiali arretrate, imposte ordinarie o straordinarie arretrate, tributi di qualsiasi natura relativi a precedenti passaggi, privilegi anche erariali, ipoteche, trascrizioni comunque pregiudizievoli e gravami qualsiasi, all'infuori di ipo-



teca iscritta a Genova l'11 dicembre 2006 ai numeri

58751/13895 a favore di BANCA CARIGE S.p.a. - CASSA DI RISPAR-

MIO DI GENOVA E IMPERIA, che si lascia sussistere;

- è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibi-

lità, anche con riferimento alle disposizioni della legge 19

maggio 1975, numero 151, per essere alla Parte Venditrice per-

venuto come segue:

Con atto a rogito del Notaio Gian Giuseppe Bonanni di Genova

in data 28 febbraio 1984 n. 34190/12024 di repertorio, regi-

strato a Genova il 12 marzo 1984 al n. 6391, trascritto a Ge-

nova il 26 marzo 1984 ai n. 9648/8043 la Signora ANNA MARIA

GUELI, allora coniugata in regime di comunione legale con il

Signor FRANCESCO SFAMENI comprava l'immobile in oggetto.

Le Parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita

è stato convenuto ed accettato in complessivi Euro 90.000,00

(novantamila virgola zero zero), che la Parte Venditrice di-

chiara e riconosce di avere ricevuto dalla Parte Compratrice,

a favore della quale rilascia ampia e formale quietanza a sal-

do del prezzo, con rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca le-

gale che ad essa Parte Venditrice potesse competere in dipen-

denza del presente atto.

Le Parti, previa ammonizione fatta da me Notaio sulle sanzioni

di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero

445, per falso in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano

quanto segue:



a) la Parte Venditrice, in ottemperanza alla normativa urbanistica vigente, che:

- i lavori per la costruzione della casa di cui l'immobile compravenduto fa parte risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967;

- la casa di cui l'immobile in oggetto fa parte è stata dichiarata abitabile con ordinanza del Sindaco di Genova numero 2920 in data 20 ottobre 1965;

- all'immobile di cui si tratta non sono state apportate varianti per le quali fossero richiesti provvedimenti amministrativi;

b) entrambe le Parti, ai sensi della Legge 248/2006, che la somma sopra indicata è stata versata in data anteriore al 4 luglio 2006 anche mediante compensazione di reciproci rapporti di debito-credito tra i medesimi e nei confronti di terzi;

c) le Parti dichiarano che non si sono avvalse di un mediatore per la conclusione del contratto.

La Parte Venditrice immette con oggi la Parte Compratrice nella proprietà e nel possesso dell'immobile sopra descritto, stabilendo le Parti che gli effetti economici attivi e passivi della compravendita decorrono da oggi.

Ai fini della registrazione del presente atto, traslativo di casa di abitazione non di lusso, la Parte Compratrice chiede l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 1, nota 2 bis, della Tariffa - Parte I - D.P.R. 26 aprile 1986, numero



131, sussistendo tutte le condizioni ivi previste ed, in particolare, dichiara:

- di risiedere nel Comune ove è sito l'immobile comprato;
- di non essere titolare esclusiva o in comunione tra coniugi dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Genova;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata usufruendo delle agevolazioni "prima casa";
- di conoscere i limiti temporali e le condizioni di alienabilità dell'immobile per non incorrere nella decadenza da detti benefici.

Le Parti dichiarano di essere edotte degli obblighi di comunicazione ai fini dell'imposta ICI.

Le spese e le imposte del presente atto e conseguenti sono a carico della Parte Compratrice la quale, ai fini della registrazione, chiede l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 1 comma 497 Legge 266/2005, e successive modifiche; a tal fine indica quale valore della quota indivisa di comproprietà pari ad una metà dell'immobile, quello previsto dal valore dell'immobile quello previsto dall'articolo 52 T.U. 131/1986, pari ad Euro 14.763,79, trattandosi di compravendita di immobile ad uso abitativo e sue pertinenze, a favore di



persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, come conferma la Parte Compratrice.

Il presente atto sconta l'imposta di bollo in via forfettaria come previsto dall'articolo 1, comma 1 bis, tariffa Parte I, D.P.R. 642/72, modificato dall'articolo 9 D.P.R. 308/2000.

Il Comparsante autorizza il trattamento dei dati personali a sensi del D.Lgs 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, dichiarandosi edotto che i dati medesimi saranno inseriti e trattati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici per fini connessi al presente atto e dipendenti formalità.

Richiesto,

io Notaio ho ricevuto il presente atto, la cui compilazione venne da me diretta, del quale ho dato lettura al Comparsante, che a mio interpello lo ha approvato e meco lo firma in ciascun foglio a norma di legge alle ore 12,05.

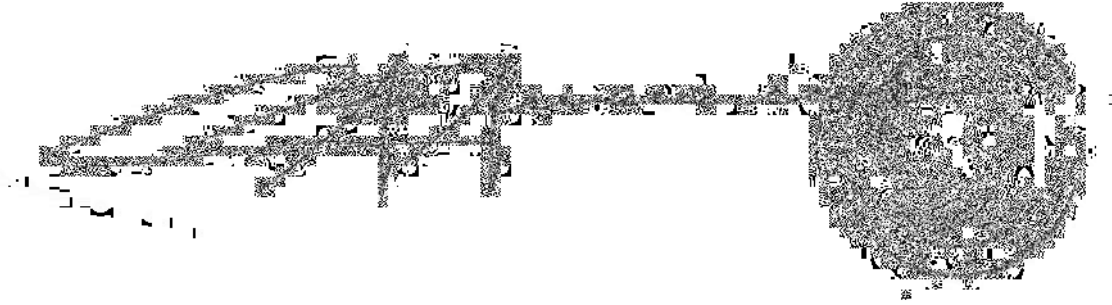
Il presente atto scritto da persona di mia fiducia ed in parte da me occupa sette facciate e parte della ottava facciata di due fogli di carta uso bollo.

Firmati: FRANCESCO SFAMENI

----- FABIO NOVARA NOTAIO



Certifico io sottoscritto Dottor FABIO NOVARA Notaio in Genova, che la presente  
copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo.  
Genova, 8 gennaio 2024



## **ALLEGATO 9**

### **Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare**





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.ERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA)

Codice zona: D43

Microzona: 16

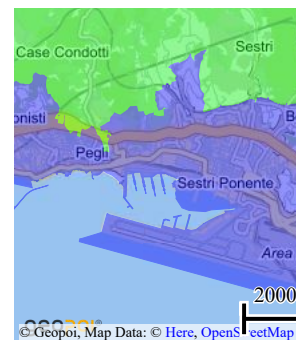
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1900	L	5,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1250	L	4,8	7,1	L
Abitazioni signorili	Normale	2000	2950	L	6,6	8	L
Autorimesse	Normale	910	1350	L	4,3	6,4	L
Box	Normale	1750	2550	L	6,6	9,7	L
Posti auto coperti	Normale	1600	2350	L	6,6	9,7	L
Posti auto scoperti	Normale	1400	2050	L	6,8	10,1	L
Ville e Villini	Normale	2700	4000	L	8,6	12,8	L

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

Spazio disponibile per annotazioni





QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LIGURIA > GENOVA (GE) > GENOVA

# Genova (GE)

Via Rollino, 35, 16154 Genova Ge, Italia

**ZONA** SESTRI PONENTE TU.A. V.SESTRI V.MENOTTI V.PUCCINI V.MERANO V.SIFFREDI P.ZZA BARACCA

📍 Posizione Zona Semiperiferia

🏠 Tipologia Prevalente Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#) [Passa a Borsino PRO](#)

**Stima Online**

Seleziona la tipologia da valutare... ▾

Tipo contratto... ▾

procedi

## Quotazioni Immobiliari di Zona

 <b>Quotazioni</b> <b>Abitazioni &amp; Ville</b>	 <b>Quotazioni</b> <b>Uffici &amp; Negozi</b>
 <b>Quotazioni</b> <b>Box &amp; Posti auto</b>	 <b>Quotazioni</b> <b>Locali &amp; Capannoni</b>

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto



### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona





### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **987**

Valore medio

Euro **1.274**

Valore massimo

Euro **1.561**

Valuta subito questo immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **614**

Valore medio

Euro **744**

Valore massimo

Euro **874**

Valuta subito questo immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.897**

Valore medio

Euro **2.444**

Valore massimo

Euro **2.990**

Valuta subito questo immobile



## Esperto di Zona



**Giovanni Zafettieri**

3408652160

010501800

**FONDOCASA IMMOBILIARE**

Fondocasa - Albaro Via Albaro - Centro Via di Scurreria - Sanfruttuoso Via G. Torti

Sito web

## Valutazioni Certificate

A partire da 110€

PROCEDI

Asta App

## Informazioni

### CHI SIAMO

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

[Scopri di più...](#) >

### CONSULTAZIONE

- > [Termini e Condizioni](#)
- > [Cookie Policy](#)
- > [Privacy Policy](#)

### AZIENDA

- > [Borsino Service Srl](#)
- > [Chi Siamo](#)
- > [Contattaci](#)

### CONTATTI

**[06.2111.7077](tel:06.2111.7077)**

 Via Grazia Deledda, 38  
00137 Roma ITALIA

 [info@borsinoservice.it](mailto:info@borsinoservice.it)



### COLLABORA

- > [Agenti Immobiliari](#)

### PRODOTTI & SERVIZI

- > [BorsinoPro](#)
- > [AgenziePro](#)
- > [API Dati Immobiliari](#)

## **ALLEGATO 10**

**Attestazione invio copia relazione peritale di stima al creditore precedente e al debitore**



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

Cell. +39 3356065241

Egregio Sig.  
**Francesco Sfameni**  
Via Rollino, 35D/1  
16154 Genova

Spett.le PALATINO SPV S.r.l.  
**C/o Avv. Francesco Grilletta**  
Via Principe Amedeo, 3  
20121 Milano  
fgrilletta@carnelutti.com

Oggetto: procedura esecutiva immobiliare R.E.: 389/2023 **PALATINO SPV S.r.l.** contro  
**SFAMENI Francesco e Avv. Alberto ARENA** - in qualità di curatore dell'eredità giacente  
della sig.ra GUELI Anna Maria -.

Immobile sito in Genova – Via Rollino, civico n. 35D interno 1 -.

Egredi Signore e Gent.mo Avvocato,

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

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

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

Genova li, 08 marzo 2024.

- geom. Luca Pallavicini -

