R.E. 806/2016

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.

[redacted]

contro

[redacted]

Debitore esecutato

G.E.: dott. F. Davini

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Astarita

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova col n° 1806

Studio: via A.M. Maragliano 5/10 - 16121 Genova

Tel. 010.553.00.16

Email: studioastarita.ge@gmail.com

Pec: silvia.astarita@archiworldpec.it

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559ae93be4

NUMERO 3 LOTTI:

A) appartamento posto al piano T e piano 1 del fabbricato sito in Comune di Genova (GE), viale Gambaro 40/2 scala A.

B) posto auto posto di pertinenza al piano S1 del fabbricato sito in Comune di Genova (GE), viale Gambaro 40 numeri 8-9.

C) Cantina posta al piano S1 del fabbricato sito in Comune di Genova (GE), viale Gambaro 40 numero 'r'.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A) Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova (GE), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 40 di viale Gambaro e più precisamente:

- appartamento distinto con l'interno 2 posto al piano primo, composto da ampio ingresso, cucina, soggiorno, 2 bagni, 3 camere, 1 cabina armadi per una superficie commerciale pari a mq. 132 circa; al piano terra, collegato tramite una scala, è collegato un vano, non abitabile, adibito a locale di sgombero completamente cieco con un terzo bagno/lavanderia per una superficie commerciale pari a mq. 23 circa. L'appartamento è dotato di un balcone di superficie pari a mq. 12 circa e di un giardino caratterizzato da fasce di una superficie pari a mq. 172 circa.

B) Piena proprietà del posto auto doppio sito al piano S1 dello stesso immobile per una superficie commerciale pari a mq 14.

C) Piena proprietà della cantina posta al piano S1 dello stesso immobile per una superficie commerciale pari a mq 7.

1.1. Identificativi catastali

L'appartamento, il posto auto e la cantina attualmente risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [redacted] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà con i seguenti dati:

A) appartamento: sezione GEB, foglio 61, part. 411, sub. 1 e part. 1044, sub 52 – piano 1-T – zona censuaria 1 - categoria A/1 – classe 3 – vani 9 – superficie catastale 164 mq, escluse aree scoperte 147 mq – R. C. 3.067,75.

B) posto auto: sezione GEB, foglio 61, part. 1044, sub 53 – piano S1 – interno 8-9 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 5 – consistenza 14 mq – superficie catastale 14 mq –

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

R.C. 86,76.

C) cantina: sezione GEB, foglio 61, part. 1044, sub 42 – piano S1 – interno R – zona censuaria 1 - categoria C/2 – classe 6 – consistenza 6 mq – superficie catastale 7 mq – R. C. 31,92.

Le visure catastali effettuate in data 07/03/2017 e le planimetrie catastali sono allegate alla lettera A.

1.2. Regolarità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde né allo stato effettivamente in essere ad oggi (all. E2) né alla planimetria concessionata in Comune (All. D1). Corrispondono invece le planimetrie di posto auto e cantine.

Confini

A) L'appartamento così confina:

piano 1

- a nord: appartamento int. 3, int. 1 e vano scale
- a ovest: strada privata Viale Gambaro 28/28A
- a est: giardino condominiale
- a sud: giardino condominiale
- sopra: appartamento int. 5
- sotto: piano T stesso appartamento, intercapedine e spazi condominiali

piano T

- a ovest: intercapedine condominiale
- a est: intercapedine condominiale
- a sud: intercapedine condominiale
- sopra: piano 1 stesso appartamento
- sotto: area posti auto condominiali

B) Il posto auto così confina:

- a nord: posto auto numero 10
- a ovest: area condominiale
- a est: spazio di manovra
- a sud: posto auto numero 7
- sotto: controterra

C) La cantina così confina:

- a nord: intercapedine

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559aa93be4

- a ovest: autorimessa
- a est: intercapedine
- a sud: scale condominiali
- sopra: tetto
- sotto: controterra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona, zone limitrofe, collegamenti pubblici

L'immobile è situato nel quartiere di Albaro, in una zona di pregio urbano, esclusivamente residenziale e immersa nel verde. A circa 500 metri si trova Via Pisa che offre diversi servizi di prima necessità e attività commerciali.

La zona offre un'ampia possibilità di parcheggio, mentre occorrono circa 10 minuti a piedi per raggiungere la sottostante Via Boselli, servita dai mezzi pubblici. La stessa tempistica per raggiungere Via Monte Zovetto in cui è situato l'Istituto Comprensivo scolastico 'Albaro'.

3. STATO DI POSSESSO

[redacted] possiede il 100% della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia, in cui ha residenza. Hanno li residenza anche [redacted]

N.B. Riguardo allo stato dell'immobile, la scrivente tiene a precisare che in data 7 giugno 2016 è stato emesso un Decreto di autorizzazione al sequestro conservativo a favore [redacted] confermato dall'ordinanza del 23/6/2016. In data 27 febbraio 2017 un altro decreto non consentiva *"l'assegnazione dell'immobile alla Signora ai sensi dell'art. 700 (urgenza) ravvisandone la non necessità di un provvedimento di assegnazione della ex casa familiare ex art. 700 c.p.c. alla signora* [redacted] *,essendo la stessa già detentrice qualificata dell'immobile di viale Gambaro n. 40/2 scala A e, come tale, nella possibilità di esercitare su tale immobile un diritto di godimento assimilabile a quello del comodatario, la cui opponibilità è garantita anche nei confronti dei terzi acquirenti consapevoli della pregressa condizione di convivenza."*

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559aa93be4

A questo punto s[redacted] procederà per ottenere l'assegnazione dell'immobile per via ordinaria, essendo collocataria dei figli minori, la scrivente ritiene che quasi certamente potrebbe ottenerla per cui il Delegato dovrà far ben presente la situazione agli eventuali acquirenti. L'assegnazione infatti, potrebbe lasciare l'immobile alla Signora e ai suoi figli fino al 27° anno del secondo figlio (età che viene considerata per l'indipendenza economica) per cui fino [redacted] essendo quest'ultimo nato [redacted].

L'immobile quindi sarà valutato come libero, ma va tenuto in alta considerazione la presenza del decreto di sequestro conservativo sopra citato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Il [redacted] non è coniugato con la [redacted] che attualmente risiede come detto nell'immobile insieme [redacted]. Negli atti del fascicolo risulta un sequestro conservativo a suo favore contro [redacted] – n. [redacted]

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

- 08/10/2010 – n. 32241/6477 ipoteca volontaria a favore di Banco San Giorgio spa e contro [redacted]
- 15/12/2015 – n. 32079/5074 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa e contro [redacted].

4.2.2. Pignoramenti

- 30/11/2016 – n. 35682/25477 verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa e con[redacted] per la quota 1/1 dell'intera proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- 08/10/2010 – n. 32240/21922 atto di compravendita del 06/10/2010 Notaio Piermaurizio Priori a favore di [redacted] e contro la [redacted] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559aa93be4

- 06/11/1981 – n. 24617/18316 compravendita del 13/10/1981 Notaio Paolo Benetti a favore di [redacted]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione Condominiale, le spese ordinarie annuali sono pari a circa € 4.300,00 e al 15 marzo 2017, per l'int 2A risultano scadute e non ancora pagate le seguenti spese:

1) **straordinarie:**
- lucernaio € 2408,00
- termoregolazione riscaldamento € 1514,42

2) **ordinarie:** € 4042,89

Non vi sono spese straordinarie di gestione immobile già deliberate e non ancora scadute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

A [redacted], per la quota 1/1 dell'intera proprietà, gli immobili pervennero in forza di acquisto dalla [redacted]

6.2. Precedenti proprietari

La Soc. Gambero risulta proprietaria degli immobili dal 1981 al 2010.

7. REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Il PUC vigente classifica l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima in zona AC-IU. (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) (All. C).

Da verifiche presso l'Ufficio Visure progetti del Comune di Genova, esaminando i progetti qui allegati alla lettera D, è emerso che per l'immobile sono stati presentati interventi sia per opere interne che per opere esterne (giardino pensile).

Si fa presente che, pur trattandosi di due progetti distinti, la scrivente ha ritenuto di più facile lettura accorparli in un'unica rappresentazione grafica (allegato E).

In particolare:

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559aa93be4

Opere interne (all. D1 e all. E)

- n° 5775/2010 CAA per opere interne. La CAA (oggi non più compresa tra le pratiche edilizie possibili ai sensi della L.R:16/2008 e s m e i) non necessitava di fine lavori, ma solo di aggiornamento catastale. Tale aggiornamento però non risulta presso l'Agenzia del Territorio.

  L'immobile attualmente non è conforme con la pratica sopra citata: sono presenti alcune differenze di quote, di controsoffitti e di disposizione di tramezze e porte.

  Per quanto attiene l'aerazione del bagno cieco e del bagno nel locale di sgombero sottostante, la scrivente non ha potuto accertarne il tiraggio nonostante sia presente sul prospetto ovest dell'immobile una griglia di aerazione a cui è sicuramente collegata la cappa della cucina.

  Il progetto prevedeva per il bagno cieco nell'appartamento un'uscita sul prospetto est ma in realtà questa uscita non è poi stata realizzata. A questo proposito [redacted], sentito telefonicamente, ha affermato che l'aerazione del bagno cieco sfociava nella stessa griglia mentre quella del bagno del locale seminterrato esce direttamente nell'intercapedine, come prima dei lavori.

  La scrivente fa presente che con la suddetta CAA è stato concessionato anche lo spostamento e nuova conformazione della scala che conduce ai locali sottostanti.

  Questa infatti, prima dei lavori, era del tipo a "chiocciola", mentre il progetto la realizzava a "rampa unica". La nuova tipologia ha avuto bisogno di un taglio del solaio, parte strutturale dell'edificio e non sarebbe stato possibile presentarla con la CAA senza allegare un certificato di avvenuto deposito presso gli Uffici competenti della pratica di C.A..

  La CAA comunque è stata accettata dagli Uffici Comunali senza rilevare lo spostamento della scala.

  Dal momento che nel fascicolo esaminato non si è trovata documentazione strutturale depositata per opere di cemento armato sull'intervento , la scrivente, fa presente che in caso di vendita e/o assegnazione dell'immobile a terzi sicuramente si renderà necessario produrre il D.A.C.S.S. ("documento di conformità per la valutazione della sicurezza strutturale"), ossia una sorta di sanatoria per opere strutturali non legittimate.

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559aa93be4

Per ottenere il documento occorrerà presentare

1. Rilievo geometrico dettagliato, ivi compresi assaggi per verificare lo spessore dei muri e del solaio da parte di un ingegnere strutturista
2. Indagine sulla qualità dell'acciaio impiegato da parte di una Ditta specializzata;
3. Redazione della verifica statica da parte dell'ingegnere una volta ottenuti i documenti 1 e 2 (comprendente elaborati grafici, relazione geotecnica, relazione di calcolo - in pratica un progetto esecutivo "postumo");
4. richiesta all'Ordine degli Ingegneri per la nomina di una terna di certificatori strutturali, tra cui si potrà scegliere colui che definirà il collaudo finale che richiede il Comune.

Il tutto potrebbe avere un costo pari a circa € 5.000,00.

Giardino (all. D2 e all. E)

- n° 3612/2011 (variante per opere di sistemazione esterna del giardino). Per questa variante non è mai stata data la fine lavori obbligatoria ai sensi di legge da rendere entro 3 anni dall'inizio lavori;

  La disposizione del giardino non è conforme con questa ultima pratica concessionata.

  Il porticato, descritto a progetto come 'aperto in legno', è stato realizzato con una superficie di circa mq 8,00 in più, per circa 1 ml con un lamierino a copertura fisso e per la restante lunghezza con una copertura a tenda scorrevole, del tipo "pergotenda".

  L'aiuola lungo il muro di confine a est, ha una disposizione lievemente differente.

  La pavimentazione del primo livello, a progetto dichiarata drenante in legno, è stata invece realizzata e in percentuale maggiore a discapito della porzione in erba, in resina, materiale non drenante.

  Un piccolo manufatto in legno (con superficie pari a mq. 3,71 ed h max pari a mt. 2,25) non è stato inserito nel permesso di cui sopra ed è direttamente adiacente al confine di proprietà. [redacted] ha dichiarato che i vicini erano d'accordo su questo posizionamento che non garantiva i mt. 1,50 previsti dal PUC.

Per sanare le difformità sopracitate sarà necessario procedere ai sensi dell'art 43 della L.R. 16/08 e s m e i..

La scrivente, infine, per quanto attiene la "pergotenda" non può affermare con sicurezza che

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044d5f1b559aa93be4

l'eventuale richiesta di sanatoria la possa confermare e dichiarare legittima (si ricorda che il progetto approvato prevedeva una struttura in legno molto diversa da quella poi realizzata), dal momento che detta richiesta sarebbe esaminata da parte degli uffici tecnici comunali competenti anche in riferimento alle norme di progettazione di livello puntuale del PUC che prevede, anche per ambiti non vincolati ma ritenuti di pregio, interventi omogenei e inseriti armonicamente nel contesto urbano esistente.

N.B. Si fa presente, che in caso dovessero essere presentati altri progetti da parte di nuovi proprietari, occorrerà un rilievo più accurato e più mirato al lavoro da eseguirsi.

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato né ai sensi della parte II° né a quelli della parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n .42 e ss.mm.ii. (tutela del patrimonio storico architettonico e tutela dei beni ambientali).

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE
Descrizione dell'immobile civ. 40

La palazzina è stata costruita nel 1963, ha caratteristiche sia costruttive che di finitura del tipo "civile abitazione". La struttura portante è in cemento armato.
Vi si accede da un cancello carrabile che conduce all'interno del piccolo parco condominiale (foto nn. 01-02-03).
E' costituita da 4 piani abitativi, un piano terra prevalentemente condominiale e un piano interrato.
Al piano -1 si trova l'autorimessa condominiale, con posti auto assegnati, alla quale si accede attraverso una rampa e un ulteriore cancello automatico (foto n. 04).

Esternamente l'edificio non si presenta in buone condizioni di manutenzione, i terrazzi e il cornicione presentano evidenti segni di distacco d'intonaco, tanto da lasciare a vista i ferri del cemento armato (foto n. 05).

L'atrio (marmo rosso e rivestimenti in travertino e pietra), il vano scale (marmo rosso e pareti in alphatone con ringhiera in alluminio e legno) e le parti comuni, sono invece in buone condizioni.

Il portone di accesso è in alluminio e vetro dotato di pulsantiera con citofono (foto nn. 06-07-08).

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559aa93be4

L'immobile è dotato di ascensore.

Descrizione dell'appartamento int. 2A:

L'appartamento, come detto, si trova al 1° dell'immobile; al piano terra, collegato tramite una scala, è collocato un locale di sgombero con bagno/lavanderia.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un ampio portoncino.

In particolare l'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso, cucina, soggiorno, 2 bagni, 3 camere, 1 cabina armadi, 1 locale di sgombero, 1 bagno/lavanderia, 1 balcone ed un giardino.

Le caratteristiche di dotazione e di finitura dei locali, sono le seguenti:

- *Ingresso: pavimentazione in doghe di legno massello, zoccolo in legno, pareti in parte rivestite in legno e in parte intonacate e con una colorazione bianca e grigia a rigoni orizzontali, soffitto bianco caratterizzato da veletta perimetrale (foto nn. 09-10).*
- *Cucina: pavimentazione in resina e piastrelle e rivestimento smalto lavabile (foto n. 11).*
- *Soggiorno: pavimentazione in doghe di legno massello, pareti e soffitti smaltati (foto nn. 12-13).*
- *Bagno 1: pavimentazione in mosaico e piastrelle in gres porcellanato, rivestimento in mosaico e tinteggiatura, i sanitari sono rialzati di 18 cm rispetto al piano di calpestio (foto nn. 14-15).*
- *Bagno 2: pavimentazione in doghe di legno massello con cornice in marmo a perimetro, pareti rivestite in mosaico, marmo e smaltate (foto nn. 16-17-18). Il locale igienico funziona col sanitrit (foto n. 23).*
- *Disimpegni: pavimentazione in doghe di legno massello con cornice più scura a perimetro, zoccolo in legno, soffitto caratterizzato da velette (foto n. 19).*
- *Camera 1: pavimentazione in doghe di legno massello con cornice più scura a perimetro, zoccolo in legno, pareti tinteggiate tortora chiaro (foto n. 20).*
- *Camera 2: pavimentazione in doghe di legno massello con cornice più scura a perimetro, zoccolo in legno, pareti tinteggiate tortora chiaro e petrolio (foto n. 21).*
- *Camera 3: pavimentazione in doghe di legno massello con cornice più scura a perimetro, zoccolo in legno, pareti tinteggiate verde salvia (foto n. 22).*
- *Cabina armadi: pavimentazione in doghe di legno massello con cornice più scura a perimetro, pareti con carta da parati (foto n. 23).*
- *Locale di sgombero: scala e pavimentazione in resina, pareti tinteggiate (foto nn. 24-25).*
- *Bagno 3: pavimento in resina, rivestimento in simil pietra a spacco e mosaico (foto nn. 25-26).*
- *Infissi esterni: tapparelle in pvc color marrone.*

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

- *Infissi interni: di recentissima installazione pvc doppio vetro, finitura simil legno esternamente.*
- *Porte interne: in ottimo stato.*
- *Impianto elettrico: recente e a norma.*
- *Impianto condizionamento: presente.*
- *Impianto di riscaldamento e idrosanitario: condominiale.*
- *Balcone: parapetto in muratura e vetro, pavimentazione ricoperta con piastrelle in legno (foto n. 27).*
- *Giardino: caratterizzato da fasce collegate da scalette con pedate in pietra, i muretti a sostegno delle terrazze sono rivestiti in parte con pietra a ricordare i muretti a secco, in parte con piastrelle in pietra, la pavimentazione è in parte resina, in parte erba, in parte pietra, è caratterizzato da alberatura a basso fusto, fra cui un ulivo, un angolo è attrezzato con lavandino e barbeque, un cancello pedonale collega la fascia più alta con la via privata Gambaro (foto nn. 28-29-30-31-32-33-34-35-36).*

Condizioni di manutenzione:

L'appartamento, essendo di recente ristrutturazione, è in ottimo stato conservativo.

Descrizione dei posti auto 8-9:

Come detto all'autorimessa interrata si accede dall'interno del parco privato attraverso la rampa ed un cancello automatico. Pedonalmente è accessibile da un ingresso a lato del portone e percorrendo una rampa di scale. L'autorimessa, unico spazio condominiale suddiviso in posti auto privati e aree di manovra, è pavimentata con piastrelle tipo klinker (foto n. 37).

Descrizione della cantina n° r:

La cantina, adiacente ai posti auto, è accessibile da una porticina in metallo. Anch'essa è pavimentata con piastrelle tipo klinker (foto nn. 37-38).

10. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero (ved. specifiche capitolo 3).

10.2. Fonti di informazione

A seguito delle informazioni assunte nell'ambito del mercato immobiliare della zona interessata (in particolare partendo dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che ipotizza per il 1° semestre 2016, ultimo aggiornato, un prezzo di vendita per immobili in fasce simili compreso tra i 4300 e i € 6000) e delle comparazioni eseguite in virtù dei dati assunti dalla scrivente su immobili di noto valore di mercato ritenuti, per caratteristiche e consistenza, simili a quello in esame, (annunci su immobiliare.it) la scrivente ha individuato per l'appartamento il più probabile valore a metro quadro commerciale da attribuire al bene oggetto di stima al prezzo di €/mq 4200,00 tenuto conto dei lavori eseguiti all'interno ma anche del momento di basso mercato immobiliare che ancora sussiste.

Pertanto la scrivente, seguendo anche i criteri stabiliti dalle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, in riferimento al DPR 23 marzo 1998, n, 138, assegna al cespite in oggetto un valore complessivo pari a:

1) appartamento mq 155
2) balcone mq. 12 mq. 30% mq. 3,6
3) giardino pensile mq 172 10% mq. 17,2
4) casetta in legno mq 3,71 25% mq. 1

TOTALE MQ. 177 X € 4200,00= € 743.400,00

La cifra comprende anche i 2 posti auto (14 mq) e la cantina (mq. 6).

Quota pignorata: 100% della proprietà

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559aa93be4

considerato

- che l'immobile è in una zona residenziale considerata molto pregevole, in un compendio privato esclusivo;
- che l'immobile è stato oggetto da pochi anni di una ristrutturazione completa e di buon livello;
- che è dotato di cantina e posto auto doppio in autorimessa privata;

considerato però

- che i segnali di ripresa del settore immobiliare per i prossimi mesi sono ancora deboli;
- che occorrerà sanare le difformità edilizie con un art 43, comma 2 L.R: 16/2008 e s.m. e i. che prevede una cifra minima come sanzione pari ad € 1033,00 ma non prevede una massima che sarà pari al "doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi" e sarà determinata dagli uffici comunali di accordo con l'agenzia del Territorio cui la richiesta di sanatoria sarà inviata;
- che occorrerà produrre il D.A.C.S.S. ("documento di conformità per la valutazione della sicurezza strutturale"), per un spesa di circa € 5.000,00;
- che per presentare la pratica di sanatoria presso il civico settore competente occorreranno circa € 2000,00 euro compresi diritti istruttori;
- che occorrerà sanare le difformità catastali con una spesa di circa € 500,00;
- che esiste il dubbio, non risolvibile se non iniziando la procedura di fine lavori, che venga accettata la "pergotenda" in luogo del pergolato in legno previsto dal progetto;

considerato soprattutto

- che sull'immobile grava un decreto di sequestro conservativo (di cui più dettagliatamente al punto 3) con il quale all'attuale residente è stato riconosciuto dal Giudice il diritto di "esercitare su tale immobile un diritto di godimento assimilabile a quello del comodatario"

tutto ciò considerato

la scrivente, data la contrazione del mercato tuttora esistente, considerato il debito e per incentivare la vendita, tenuto conto dell'incognita della sanzione che l'Agenzia del Territorio potrebbe comminare in fase di sanatoria, considera congruo abbattere il prezzo di mercato di circa il 15% sul lotto, oltre ad un ulteriore 5% che comprenda anche la compensazione per le modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti.

****

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d5160440 5f1b559aa93be4

PREZZO A BASE D'ASTA

Alla luce di quanto fin sopra esposto il prezzo base per l'incanto dell'appartamento, sito in Genova, viale Francesco Gambaro civ. 42 int. 2A, è pari a € 600.295,50 **arrotondato ad € 600.000,00 (euro seicentomila/00).**

11. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto del pignoramento, lo stesso non è divisibile in lotti.

12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1. Operazioni peritali

- nomina dell'esperto della procedura sopra epigrafata, dott. Arch. Silvia Astarita, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 13.01.2017;
- giuramento in data 25.01.2017;
- sopralluoghi in data 8 febbraio e 7 marzo.2017;

13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali aggiornate
- accesso presso ufficio Visure del Comune di Genova;
- accesso telematico presso Anagrafe per verifica residenza.

Genova, 4 aprile 2017

L'Esperto
(arch. Silvia Astarita)

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare	806/2016
Promossa da	Banca Monte Paschi di Siena Spa
Debitore	[redacted]
Esperto	Arch. Silvia Astarita
Descrizione immobile	**Immobile** sito in Genova, viale Gambaro 40/2 scala A i cui dati catastali sono: - GEB foglio 61 mappale 411 sub 1 e mappale 1044 sub 52 piano 1-T ZC 1 categoria A1 classe 3 vani 9 R.C. € 3.067,75 **Posto auto** doppio sito in Viale Gambaro 40 nn°8-9 i cui dati catastali sono: - GEB foglio 61 mappale 1044 sub 53 piano S1 interno 8-9 ZC 1 categoria C6 classe 5 R.C. € 86,76 **Cantina** sita in Viale Gambaro i cui dati catastali sono: - GEB foglio 61 mappale 1044 sub 42 piano S1 interno R ZC 1 categoria C2 classe 6 R.C. € 31,92
Stato di possesso	[redacted]siede l'intera proprietà
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	- Sequestro conservativo del 10/06/2016 a favore[redacted]
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	- Pignoramento immobile del 30/11/2016 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena - Ipoteca volontaria del 08/10/2010 a favore di Banco San Giorgio Spa - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/12/2015 a favore di Banca Monte Paschi di Siena
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Lo stato di fatto di appartamento e relativo giardino non è conforme né con la planimetria catastale né dal punto di vista edilizio.
Valore stimato dell'immobile	LOTTO UNICO € 743.400,00 (euro settecentoquarantatremila400/00)
Prezzo a base d'asta	**€ 600.000,00 (euro seicentomila/00)**

Allegati:

A Documentazione catastale

B Certificato anagrafico di residenza

C Stralcio P.U.C Comune di Genova

D Progetti edilizi

D1 CAA n° 5775/2010

D2 Var. n°3612/2011

E Planimetria appartamento

E1 stato concessionato con CAA n° 5775/2010 e variante n° 3612/2011

E2 stato effettivo ad oggi

E3 raffronto progetti concessionati e stato effettivo ad oggi

F Documentazione fotografica

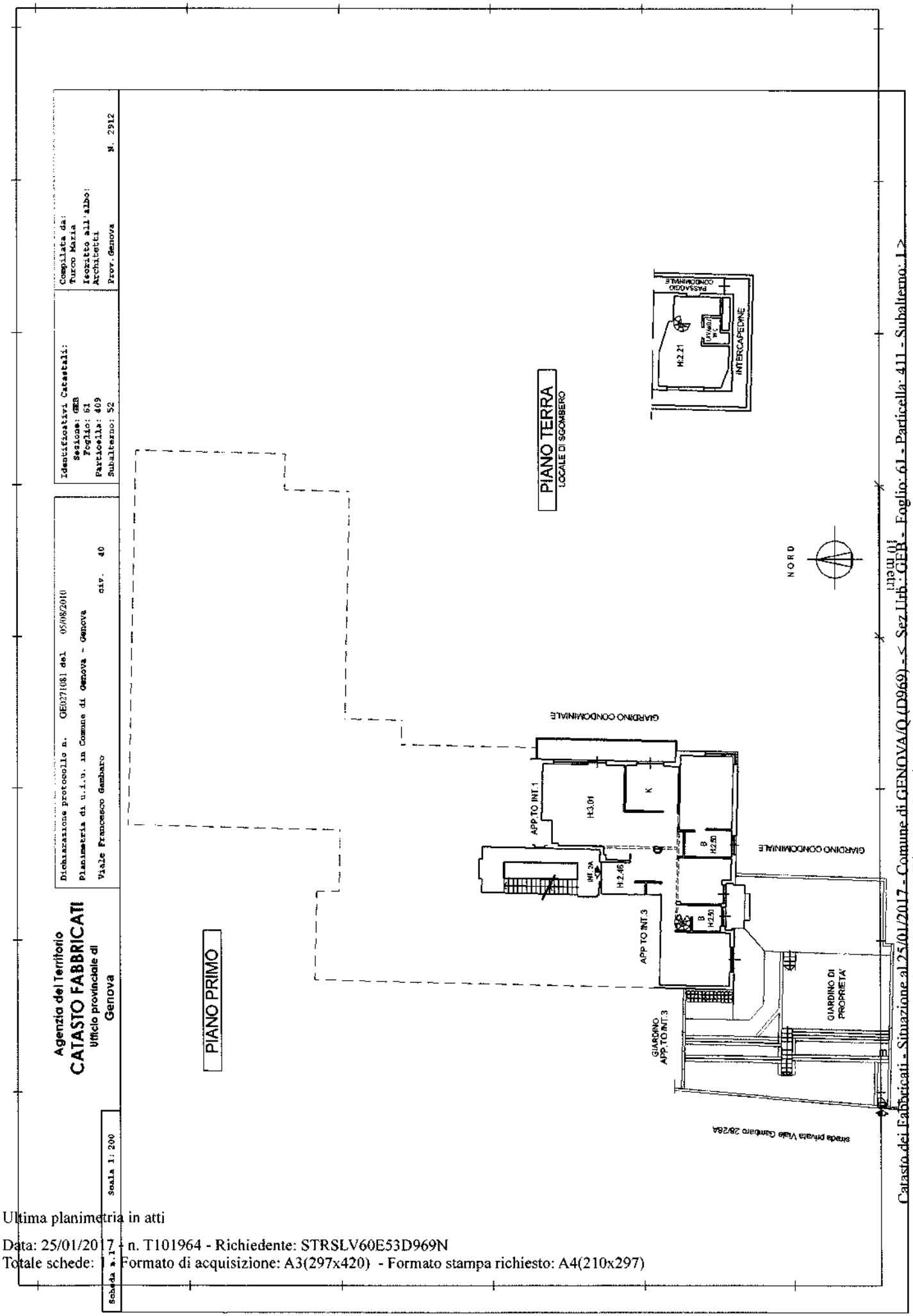
G APE (attestato prestazione energetica)

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d516044051b559aa93be4

ALL. A

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di GENOVA (D969) - < Sez.Urb.: GEB - Foglio: 61 - Particella: 411 - Subalterno: 1 >
VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: 1-T interno: 2 scala: A;

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Data: 07/03/2017 - Ora: 16.42.34 Segue
Visura n.: T312743 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969Q)**
	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GEB Foglio: 61 Particella: 1044 Sub.: 52**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB GEB	61	411 1044	1 52	1		A/1	3	9 vani	Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte*^: 147 m²	Euro 3.067,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: 1-T interno: 2 scala: A;									
Annotazioni			Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 61 pla 409 sub 52 per allineamento mappe									

Mappali Terreni Correlati
Sezione A - Foglio 76 - Particella 1044

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB GEB	61	411 1044	1 52	1		A/1	3	9 vani		Euro 3.067,75	Variazione del 30/03/2015 protocollo n. GE0067078 in atti dal 30/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46619.1/2015)
Indirizzo			. VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: 1-T interno: 2 scala: A;									
Annotazioni			Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 61 pla 409 sub 52 per allineamento mappe									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Situazione degli intestati dal 30/03/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	del 30/03/2015 protocollo n. GE0067078 in atti dal 30/03/2015 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46619.1/2015)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/07/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB GEB	61	409 411	52 1	1		A/1	3	9 vani		Euro 3.067,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2011 protocollo n. GE0272666 in atti dal 13/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53982.1/2011)
Indirizzo	VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: 1-T interno: 2 scala: A;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB GEB	61	409 411	52 1	1		A/1	3	9 vani		Euro 3.067,75	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/08/2010 protocollo n. GE0271081 in atti dal 05/08/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24091.1/2010)
Indirizzo	VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: 1-T interno: 2 scala: A;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB GEB	61	409 411	52 1	1		A/1	3	9 vani		Euro 3.067,75	VARIAZIONE del 18/02/2010 protocollo n. GE0061226 in atti dal 18/02/2010 ISTANZA 50798 DEL 11/02/2010 (n. 5933.1/2010)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Indirizzo	VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: T-S1 interno: 2 scala: A;
Annotazioni	di stadio: istanza 50798/2010 ripristino uiu erroneamente soppressa con var 1675/1 del 1981 vedi geb 61 409/411 2

Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]73	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/03/2015
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/10/2010 Repertorio n.: 43041 Rogante: PIERMAURIZIO PRIORI Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21922.1/2010)		

Situazione degli intestati dal 18/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 18/02/2010 protocollo n. GE0061226 in atti dal 18/02/2010 Registrazione: ISTANZA 50798 DEL 11/02/2010 (n. 5933.1/2010)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 27/04/1981 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
				Cens.	Zona				Catastale		
1	V	1675/1	1981								ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 27/04/1981 in atti dal 25/05/1989 (n. 1675/1981)

Indirizzo	VIALE GAMBARO n. 40 piano: T-1S interno: 2/A;				
Notifica	-	**Partita**	127692	**Mod.58**	-
Annotazioni	da verificare				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/10/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 18/02/2010
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/1981 Voltura in atti dal 28/10/1993 Repertorio n.: 9816 Rogante: PAOLO BENELLI Sede: GENOVA Registrazione: Sede: GENOVA n. 20613 del 30/10/1981 (n. 7845.1/1982)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/04/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/10/1981
DATI DERIVANTI DA	ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 27/04/1981 in atti dal 25/05/1989 Registrazione: (n. 1675/1981)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB GEB	61	409 411	2	1		A/1	3	7 vani		L. 4.396	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIALE F.GAMBARO n. 40 piano: T-1S interno: 2 scala: A.				
Notifica -		Partita	127692	Mod.58	-

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 27/04/1981
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0271099 del 05/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova

Viale Francesco Gambaro civ. 40

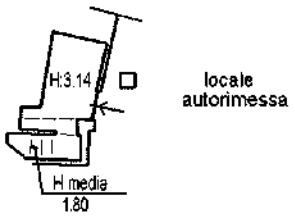
Identificativi Catastali:
Sezione: GEB
Foglio: 61
Particella: 409
Subalterno: 42

Compilata da:
Turco Maria
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Genova N. 2912

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO INTERRATO

CANTINA "R"



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: GEB - Foglio: 61 - Particella: 1044 - Subalterno: 42 >
VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: S1 interno: R;

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/03/2017 - Ora 16.40 48 Segue
Visura n.: T311597 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969Q)**
	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GEB Foglio: 61 Particella: 1044 Sub.: 42**

INTESTATO

1	[redacted]	RCCNCL73A23D969V*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	1044	42	1		C/2	6	6 m²	Totale: 7 m²	Euro 31,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: S1 interno: R.
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 61 pla 409 sub 42 per allineamento mappe

Mappali Terreni Correlati
Sezione A - Foglio 76 - Particella 1044

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	1044	42	1		C/2	6	6 m²		Euro 31,92	Variazione del 30/03/2015 protocollo n. GE0067078 in atti dal 30/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46609.1/2015)

Indirizzo	VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: S1 interno: R.
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 61 pla 409 sub 42 per allineamento mappe

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Situazione degli intestati dal 30/03/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	del 30/03/2015 protocollo n. GE0067078 in atti dal 30/03/2015 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46609.1/2015)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	409	42	1		C/2	6	6 m²		Euro 31,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2011 protocollo n. GE0294644 in atti dal 05/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56889.1/2011)
Indirizzo	VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: S1 interno: R;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	409	42	1		C/2	6	6 m²		Euro 31,92	VARIAZIONE del 05/08/2010 protocollo n. GE0271099 in atti dal 05/08/2010 RETT. ERRATA ESPOS. GRAFICA ORIG (n. 24092.1/2010)
Indirizzo	VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: S1 interno: R;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	409	42	1		C/2	6	6 m²		Euro 31,92 L. 61.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA GAMBARO n. 40.											
Notifica	-				Partita	127692		Mod.58	-			
Annotazioni	dati classamento in notifica											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	409	42	1		C/2	6	6 m²		L. 153	FRAZIONAMENTO del 06/05/1989 in atti dal 29/01/1991 (n. 1689.1/1981)

Indirizzo	VIA GAMBARO n. 40;				
Notifica -		Partita	127692	Mod.58	-
Annotazioni	dati classamento in notifica				

Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/03/2015
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/10/2010 Repertorio n.: 43041 Rogante: PIERMAURIZIO PRIORI Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21922.1/2010)		

Situazione degli intestati dal 06/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GAMBERO S.S. con sede in GENOVA	94010760109	(1) Proprieta' fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 06/05/1989 protocollo n. GE0269676 Voltura in atti dal 04/08/2010 Repertorio n.: 9016 Rogante: NOT. BENETTI Sede: GENOVA Registrazione: IST 269656/10 RIESAME DV 7845/82 VENDITA DEL 13/10/81 (n. 23018.1/2010)		

Situazione degli intestati dal 06/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/05/1989
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 06/05/1989 in atti dal 29/01/1991 Registrazione: (n. 1689.1/1981)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	409	20	1		C/6	2	364 m²		L. 5.405	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIALE F.GAMBARO n. 40 piano: 1SS;				
Notifica -		Partita	127692	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/05/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0314808 del 24/09/2010

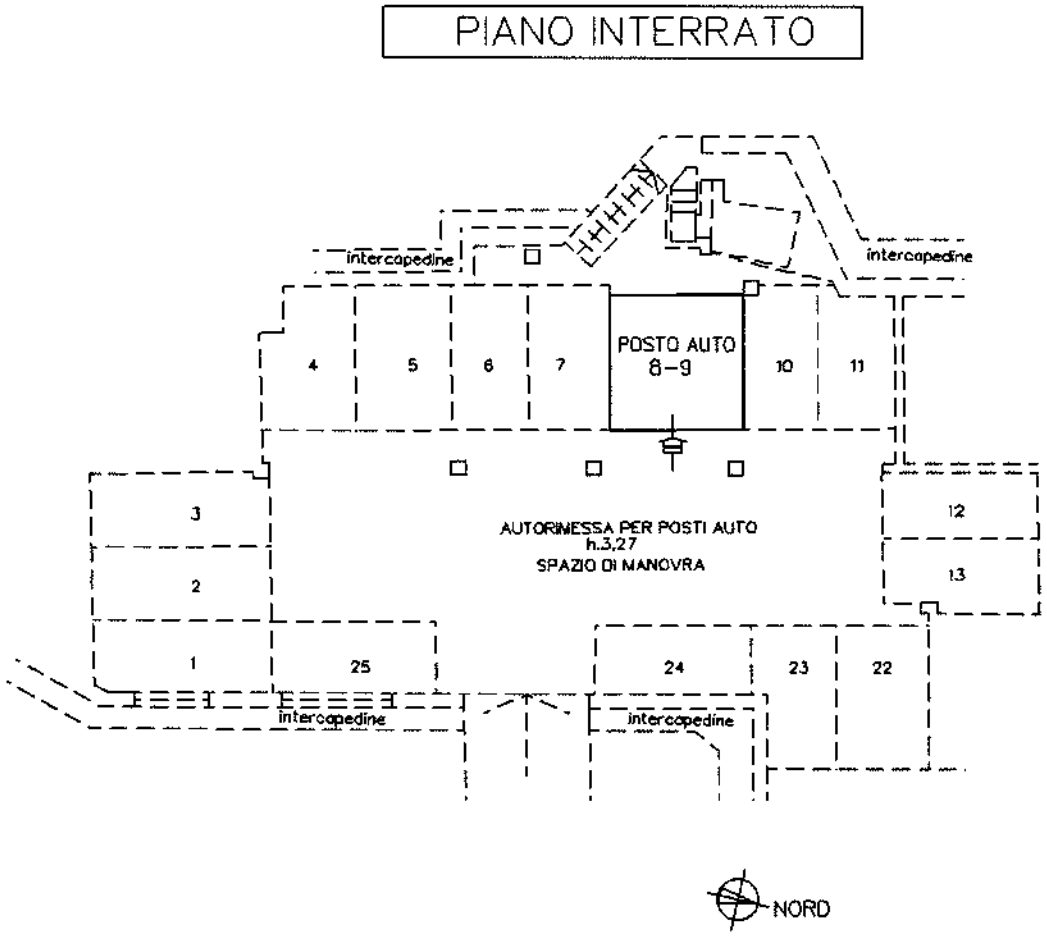
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova

Viale Francesco Gambaro civ. 40

Identificativi Catastali:
Sezione: GEB
Foglio: 61
Particella: 409
Subalterno: 53

Compilata da:
Turco Maria
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Genova N. 2912

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2017 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: GEB - Foglio: 61 - Particella: 1044 - Subalterno: 53 >
VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: S1 interno: 8/9;

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Data: 07/03/2017 - Ora: 16 41.58 Segue
Visura n.: T312368 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969Q)**
	Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GEB Foglio: 61 Particella: 1044 Sub.: 53**

INTESTATO

1	[redacted]	RCCNCL73A23D969V*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	1044	53	1		C/6	5	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 86,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: S1 interno: 8/9;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 61 pla 409 sub 53 per allineamento mappe											

Mappali Terreni Correlati
Sezione A - Foglio 76 - Particella 1044

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	1044	53	1		C/6	5	14 m²		Euro 86,76	Variazione del 30/03/2015 protocollo n. GE0067078 in atti dal 30/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46620.1/2015)
Indirizzo	, VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: S1 interno: 8/9;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 61 pla 409 sub 53 per allineamento mappe											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Situazione degli intestati dal 30/03/2015

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	del 30/03/2015 protocollo n. GE0067078 in atti dal 30/03/2015 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 46620.1/2015)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	409	53	1		C/6	5	14 m²		Euro 86,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2011 protocollo n. GE0349360 in atti dal 24/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79782.1/2011)
Indirizzo	VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano S1 interno: 8/9.											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GEB	61	409	53	1		C/6	5	14 m²		Euro 86,76	FUSIONE del 24/09/2010 protocollo n. GE0314808 in atti dal 24/09/2010 FUSIONE (n. 27908.1/2010)
Indirizzo	, VIALE FRANCESCO GAMBARO n. 40 piano: S1 interno: 8/9;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/03/2015
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/10/2010 Repertorio n.: 43041 Rogante: PIERMAURIZIO PRIORI Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21922.1/2010)		

Situazione degli intestati dal 24/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA	FUSIONE del 24/09/2010 protocollo n. GE0314808 in atti dal 24/09/2010 Registrazione: FUSIONE (n. 27908.1/2010)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2017

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
- sezione urbana GEB foglio 61 particella 409 subalterno 28
- sezione urbana GEB foglio 61 particella 409 subalterno 29

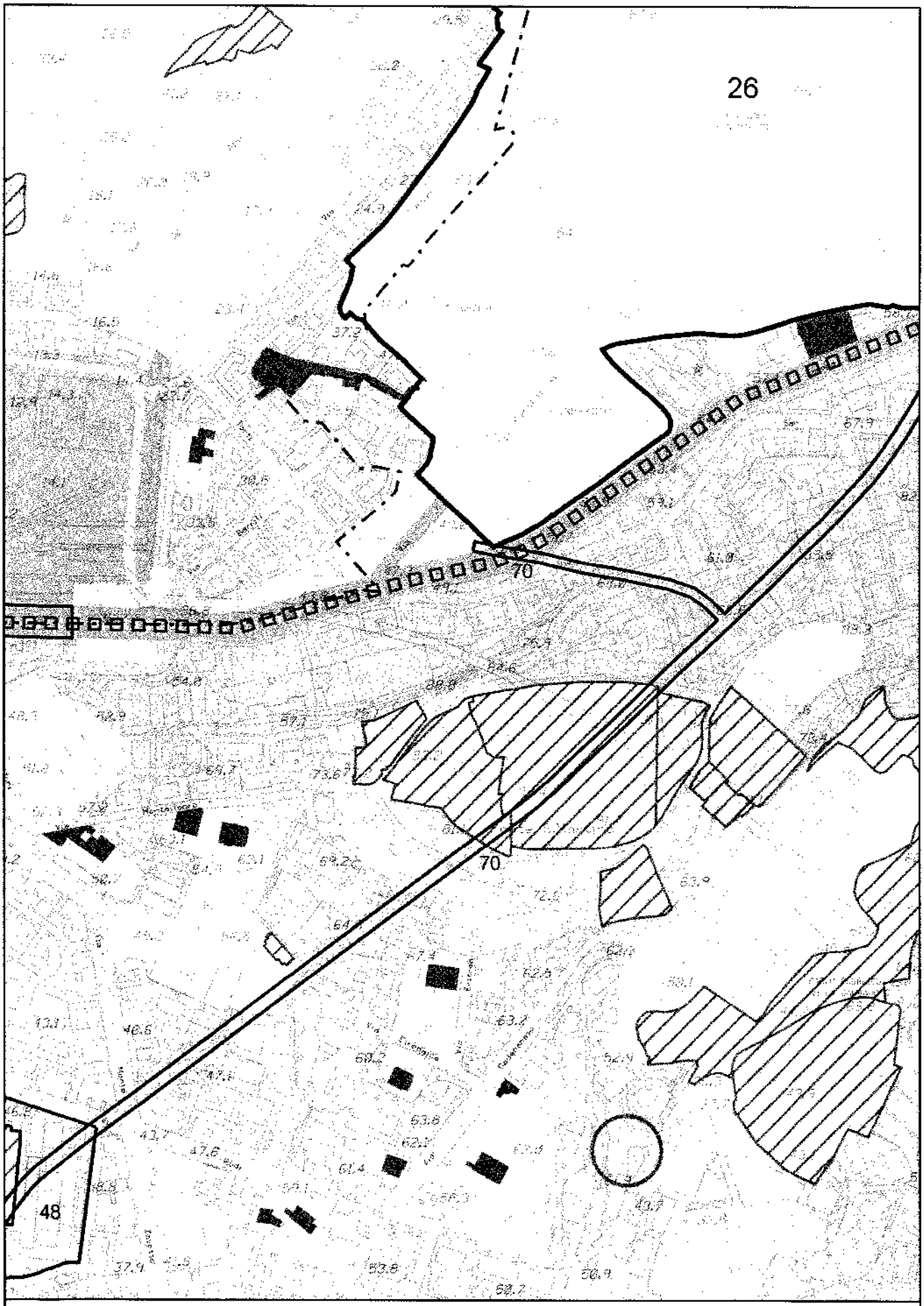
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALL. C

STRALCIO P.U.C. COMUNE DI GENOVA



PUC approvato con D.D. n. 2015/118 0.0./18 del 03/12/2015 - zona AC-IU - scala 1:5000

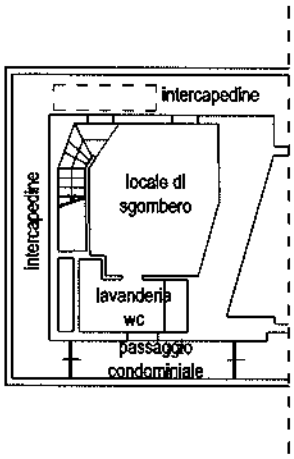
ALL. E

PLANIMETRIA APPARTAMENTO

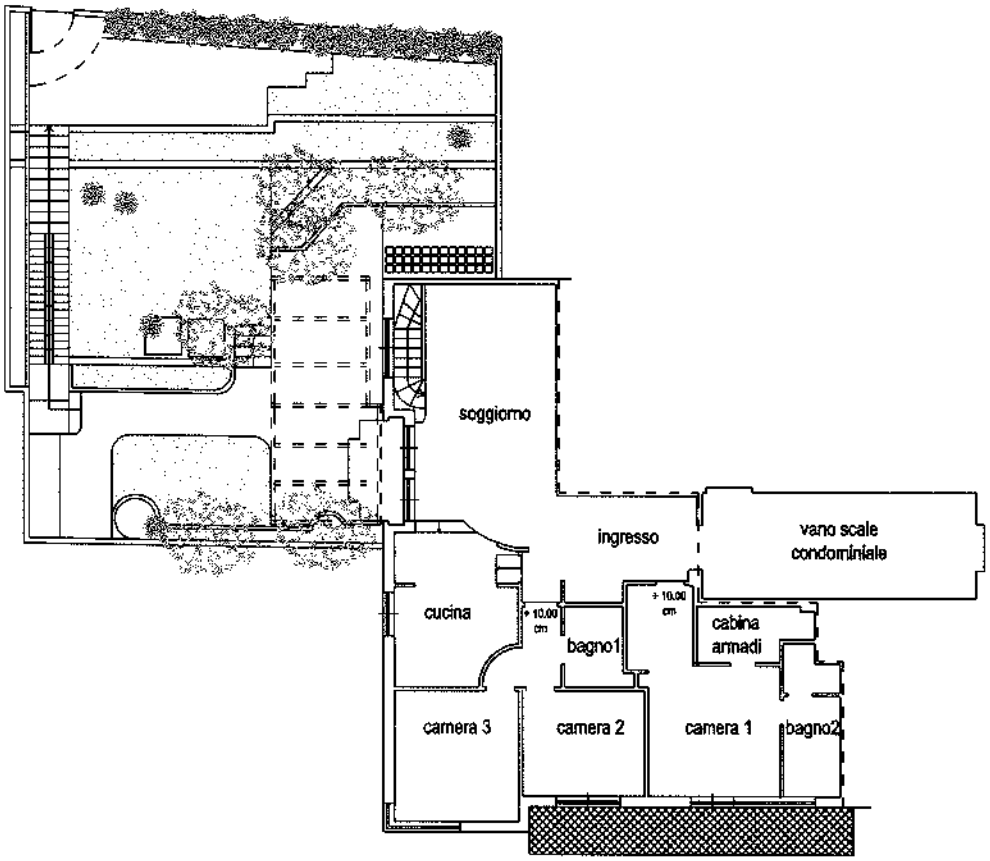
E1 - STATO CONCESSIONATO
CON CAA n° 5775/2010 E
VARIANTE n° 3612/2011

E2 - STATO EFFETTIVO AD OGGI

E3 - RAFFRONTO PROGETTI
CONCESSIONATI E STATO
EFFETTIVO AD OGGI



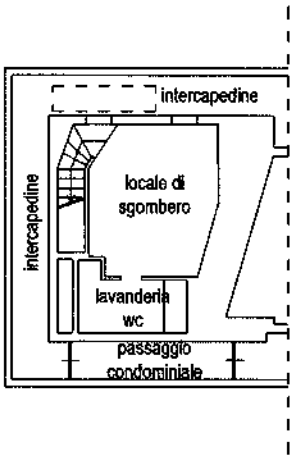
PIANO TERRA



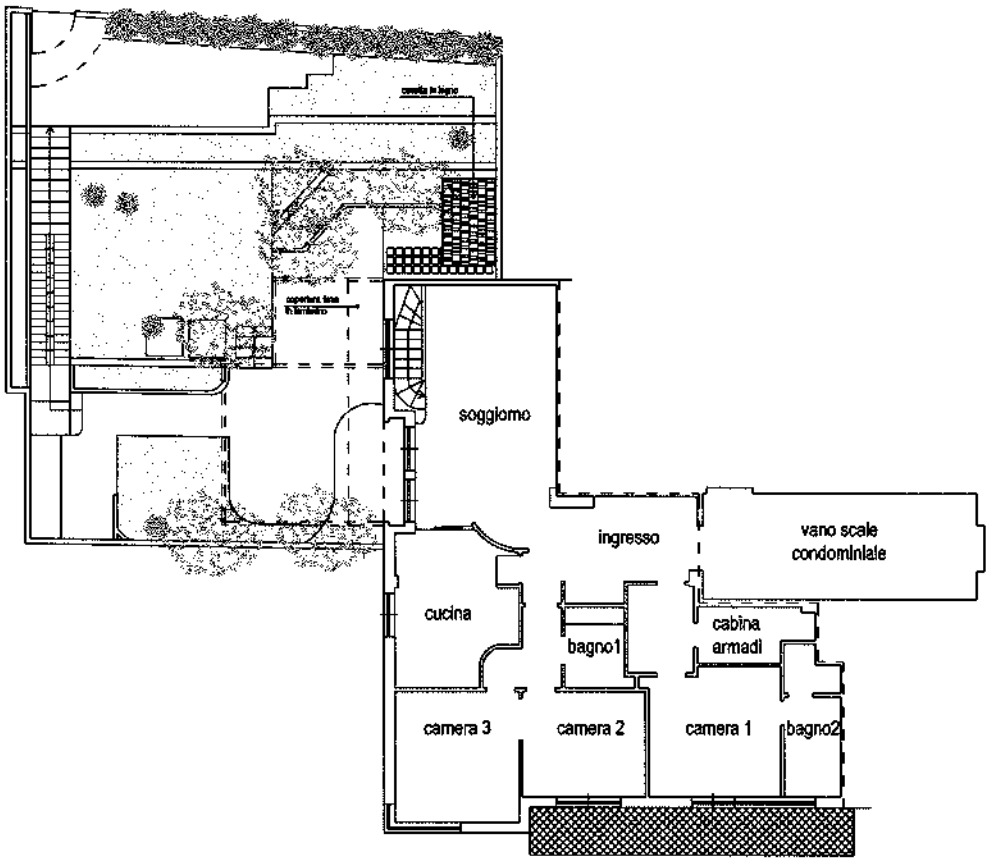
PIANO PRIMO

N

Progetto concessionato CAA n° 5775/2010 e variante n° 3612/2011 - scala 1:200



PIANO TERRA

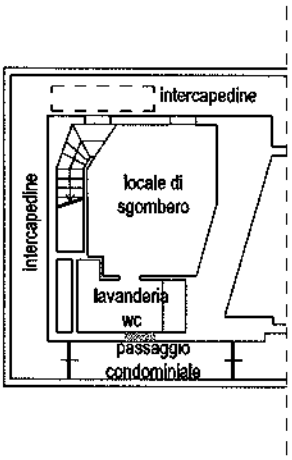


PIANO PRIMO

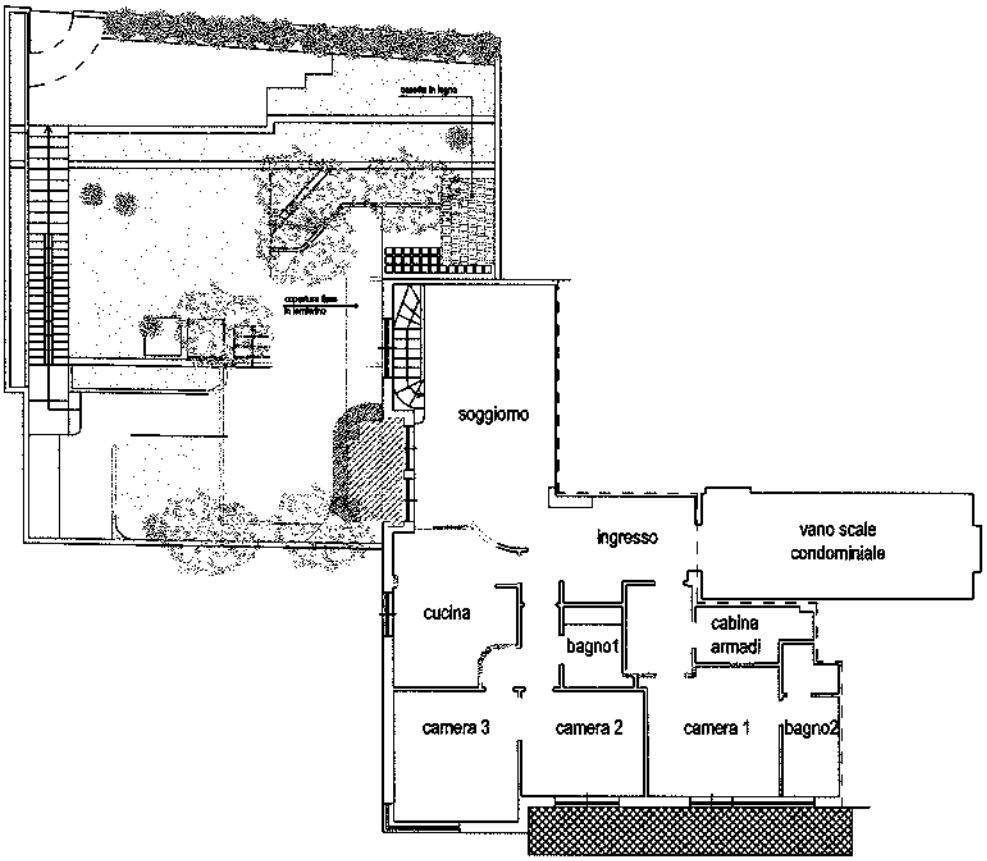
N

Stato effettivo ad oggi - scala 1:200

demolizioni
costruzioni



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

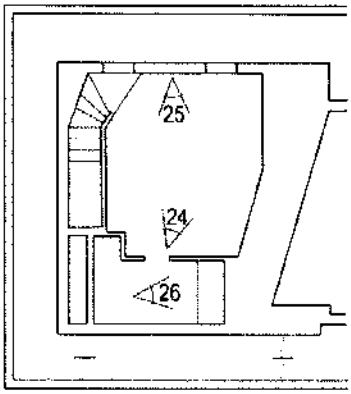
N

Raffronto progetti concessionati e stato effettivo ad oggi - scala 1:200

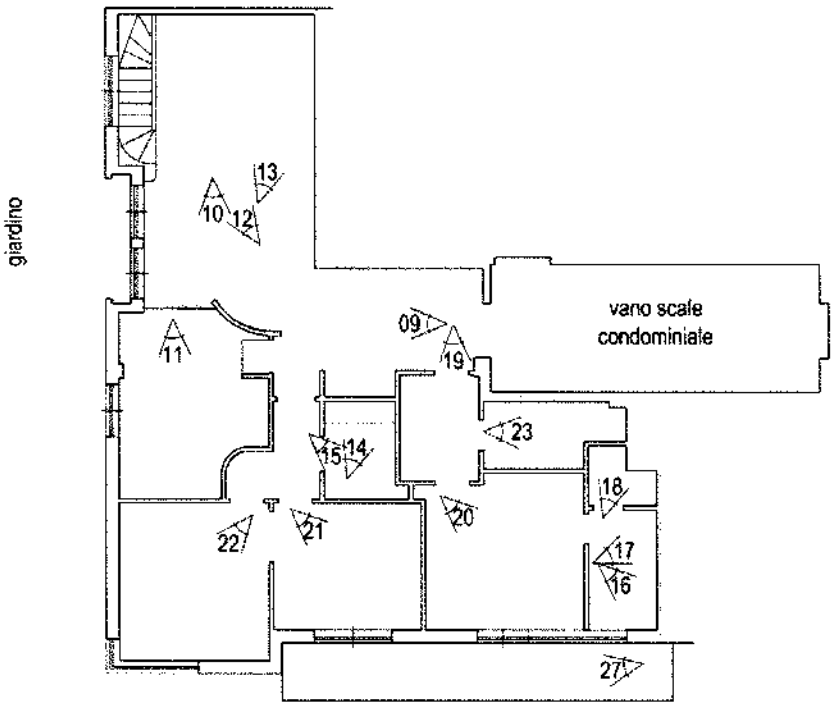
ALL. F

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Localizzazione



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Punti di vista fotografici

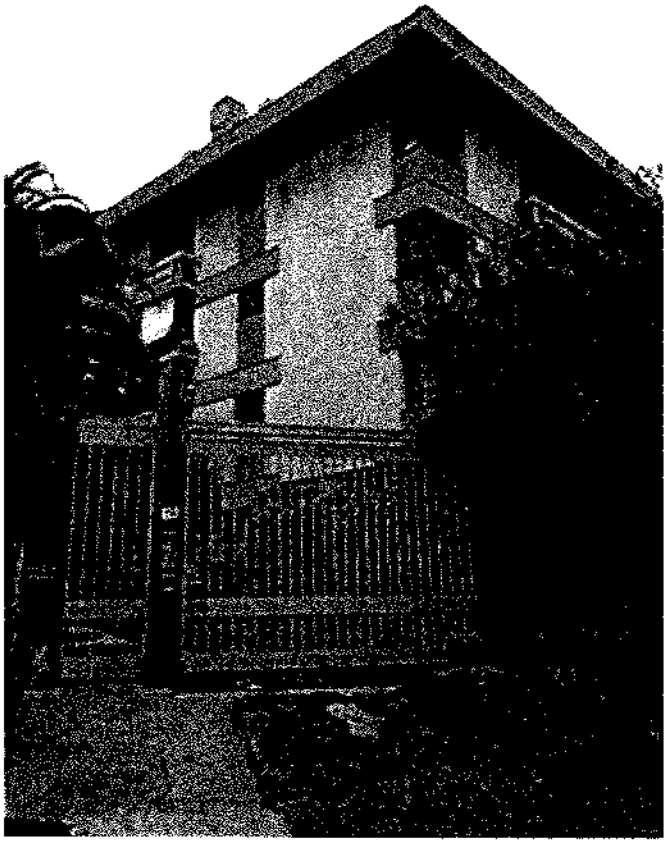


Foto 01

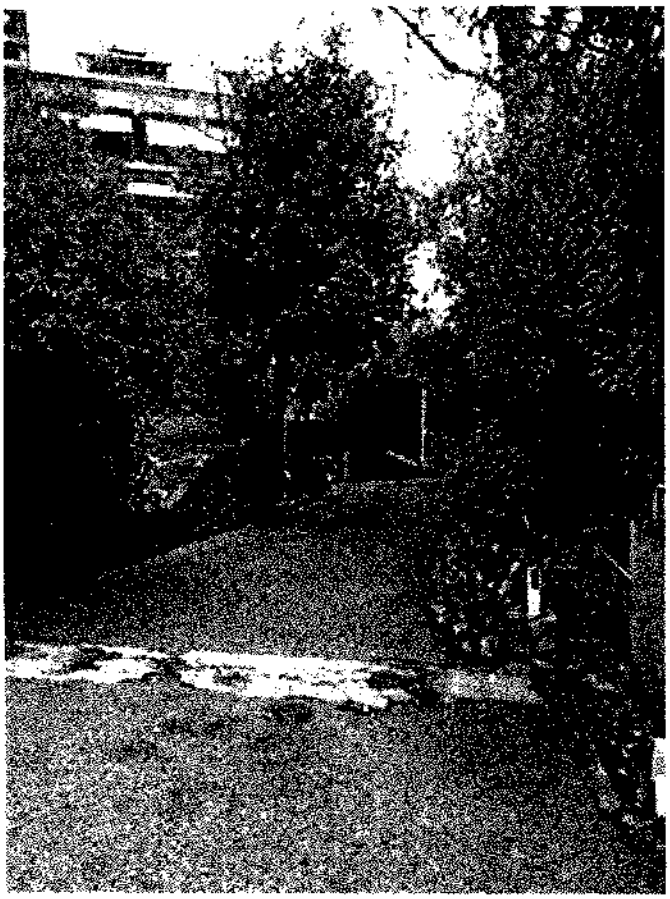


Foto 02

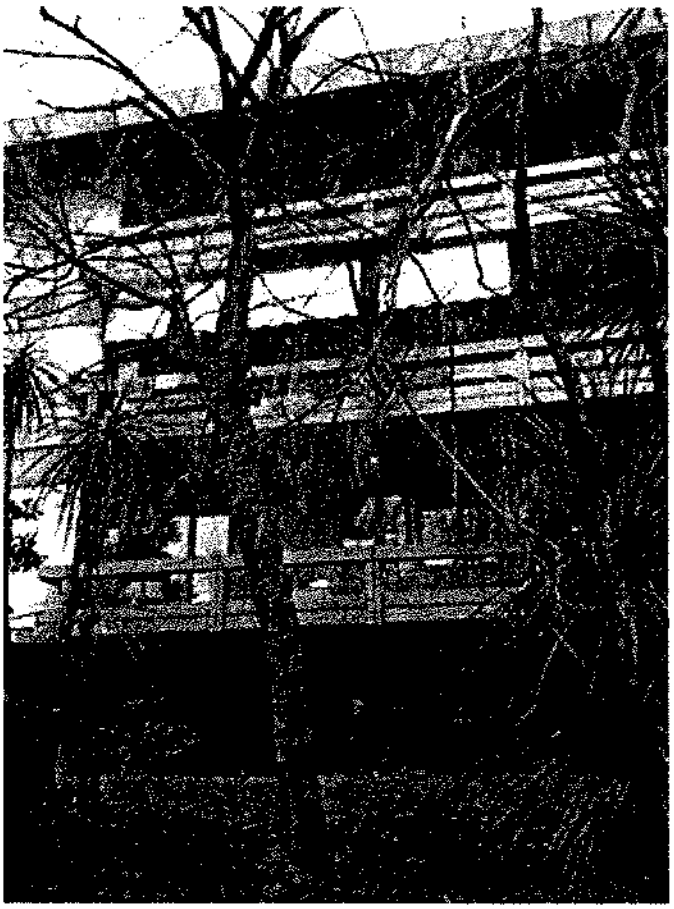


Foto 03

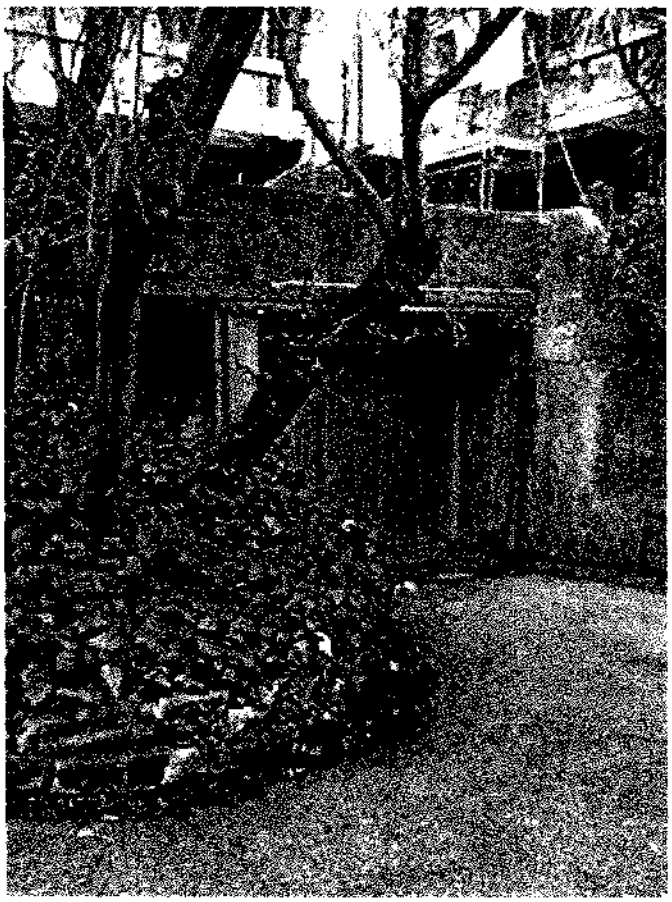


Foto 04

Foto 05

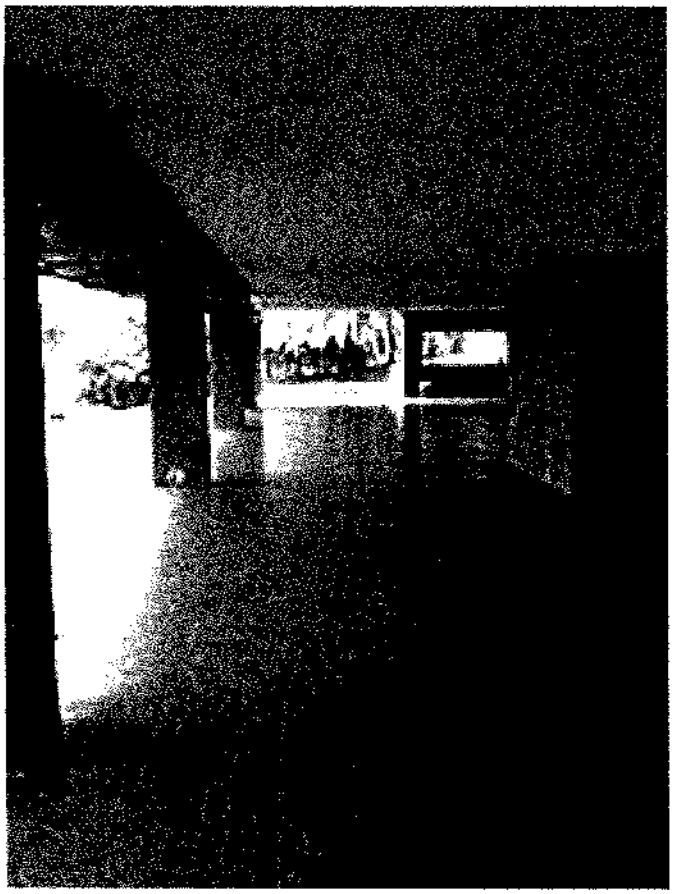


Foto 06

Foto 07

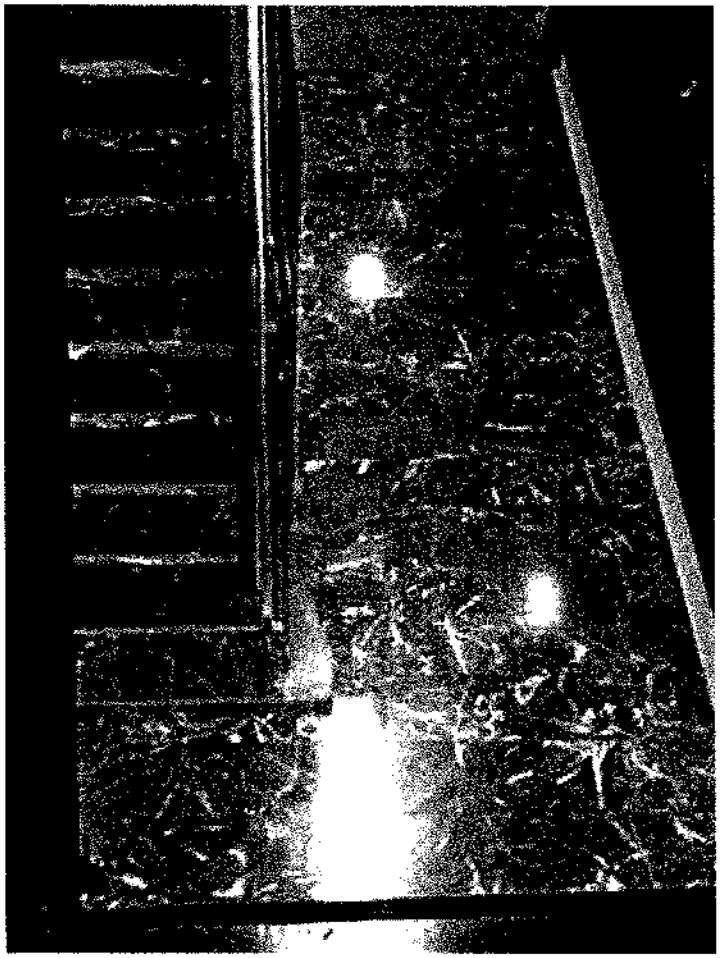


Foto 08

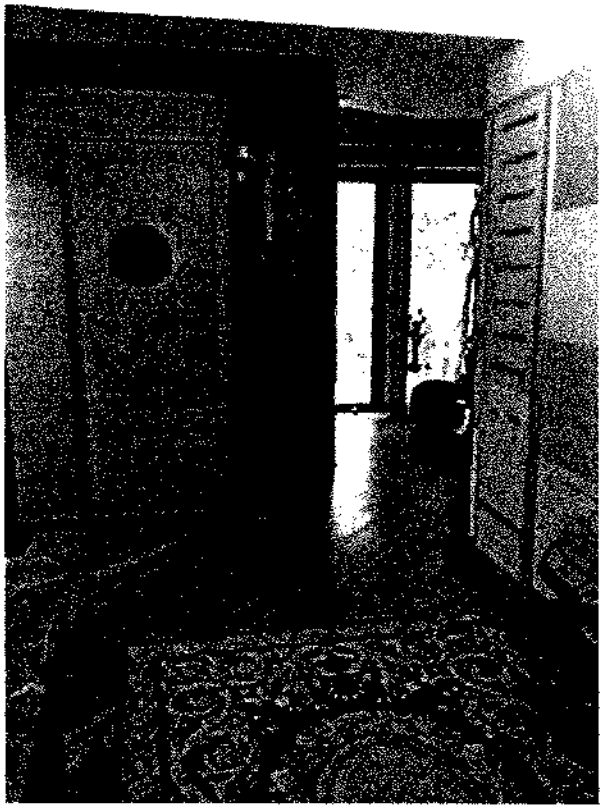


Foto 09

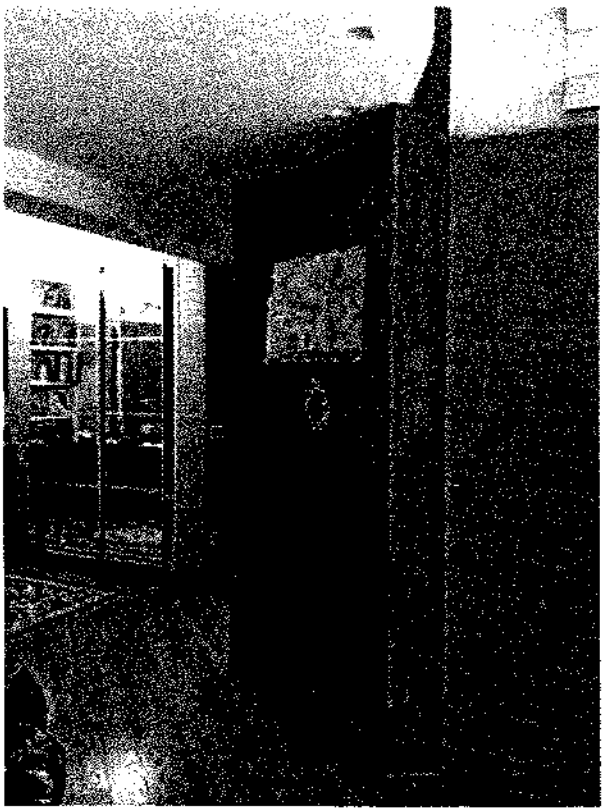


Foto 10

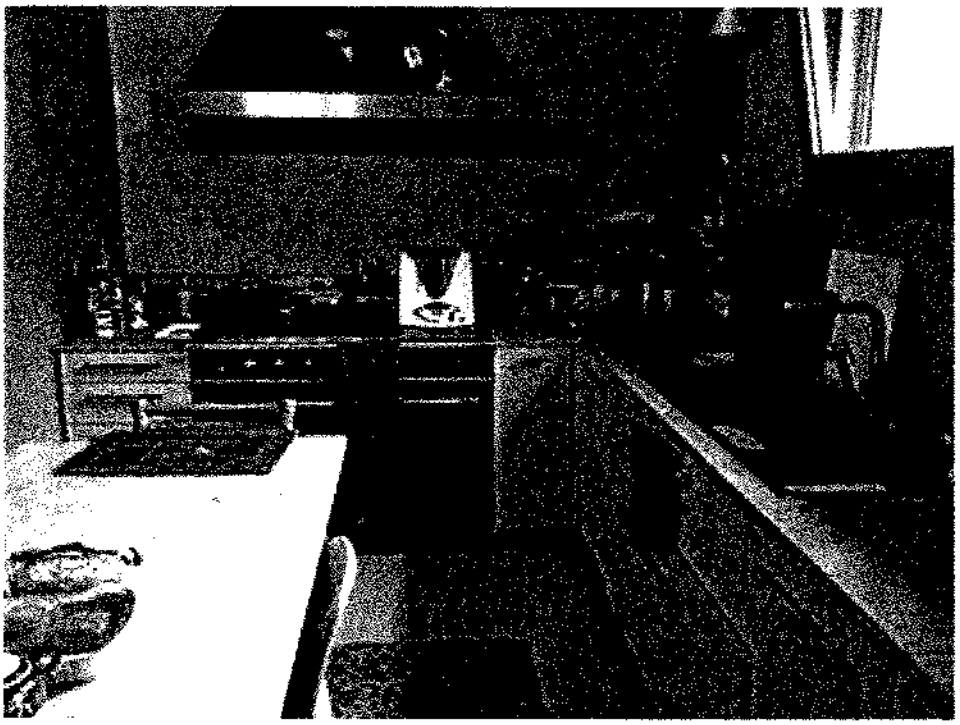


Foto 11

Foto 12

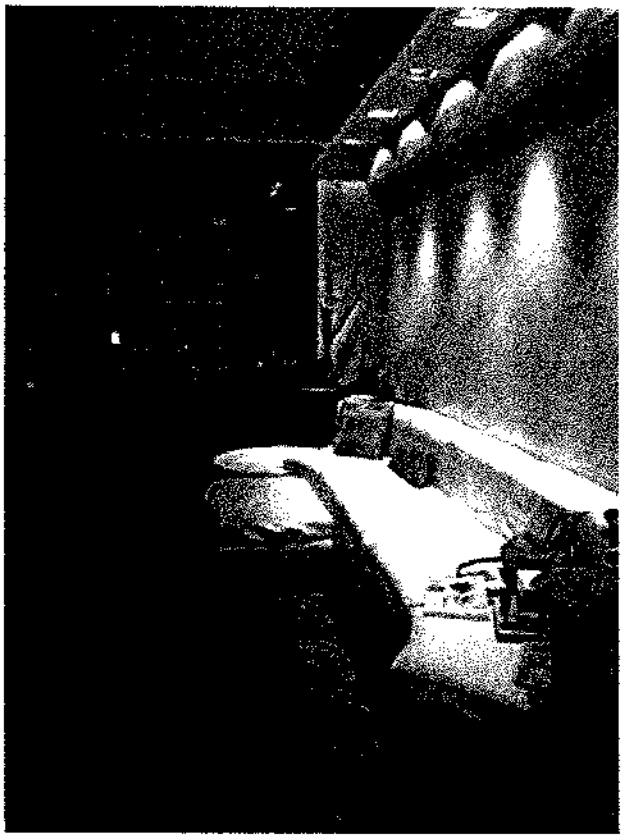


Foto 13

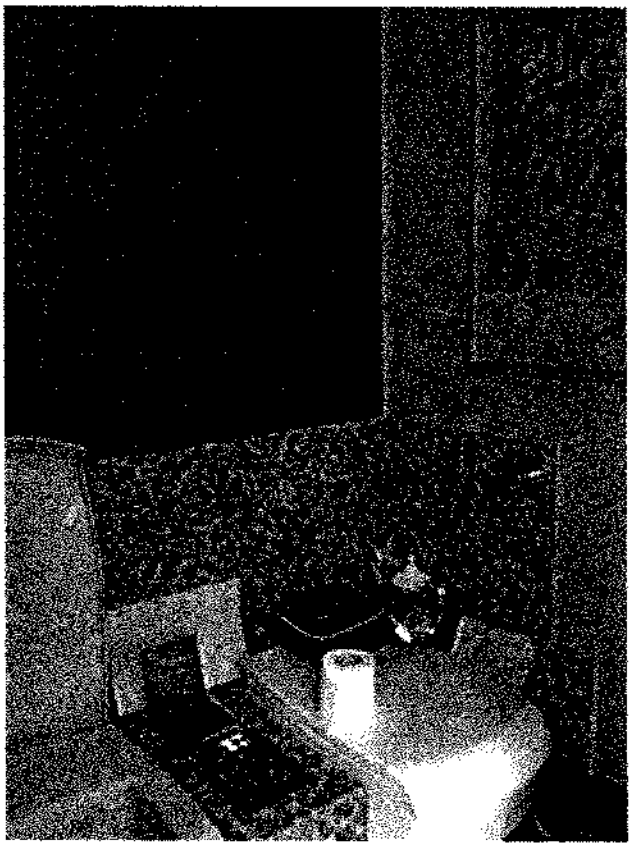


Foto 14

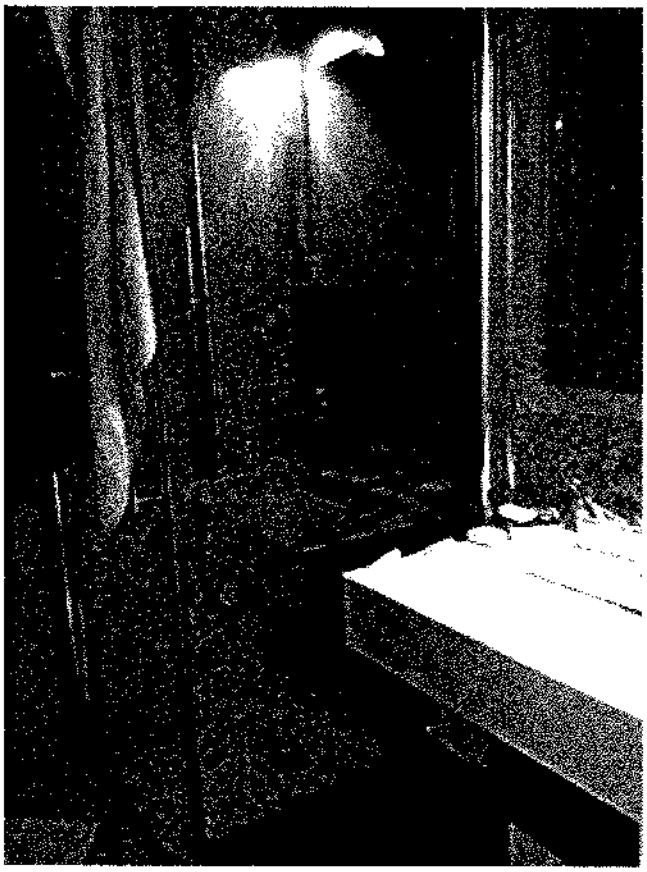


Foto 15

Foto 16

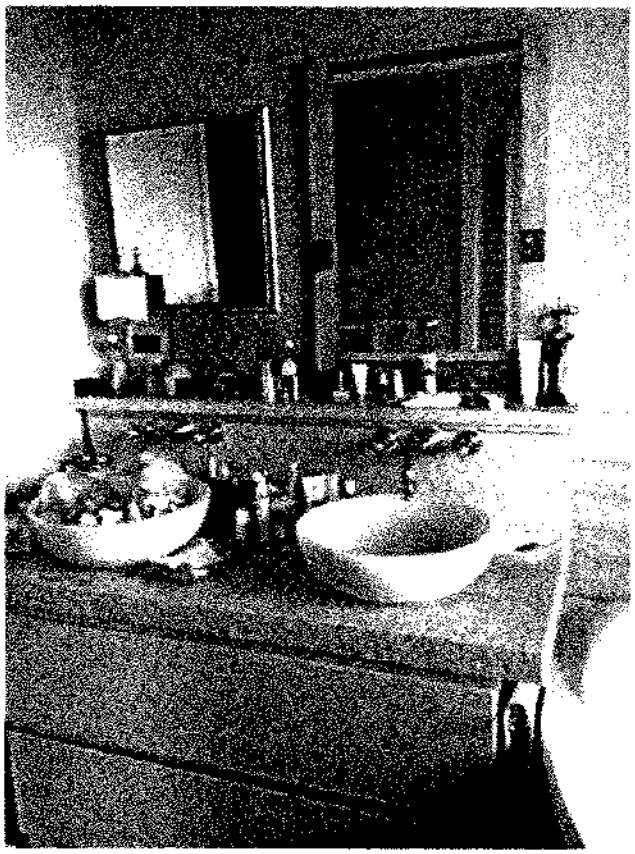


Foto 17

Foto 18

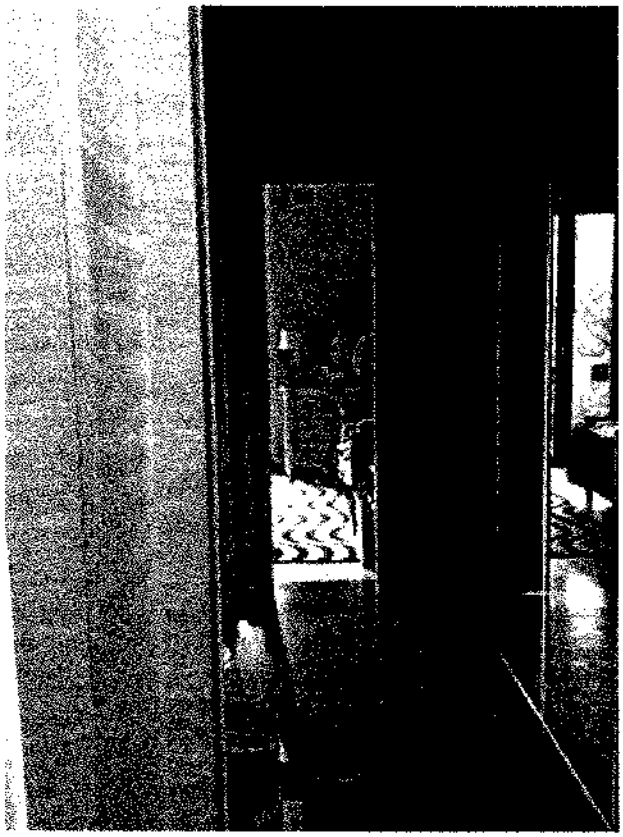


Foto 19

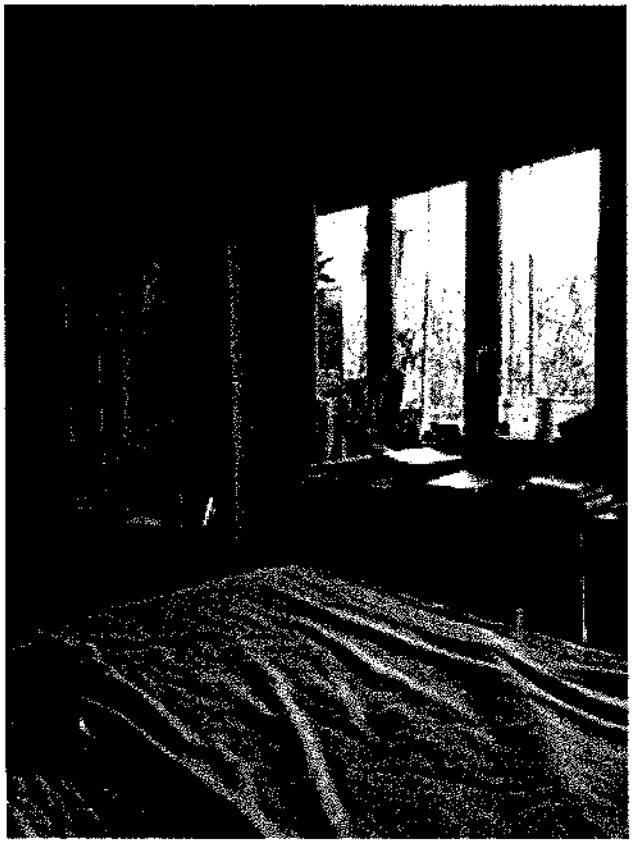


Foto 20

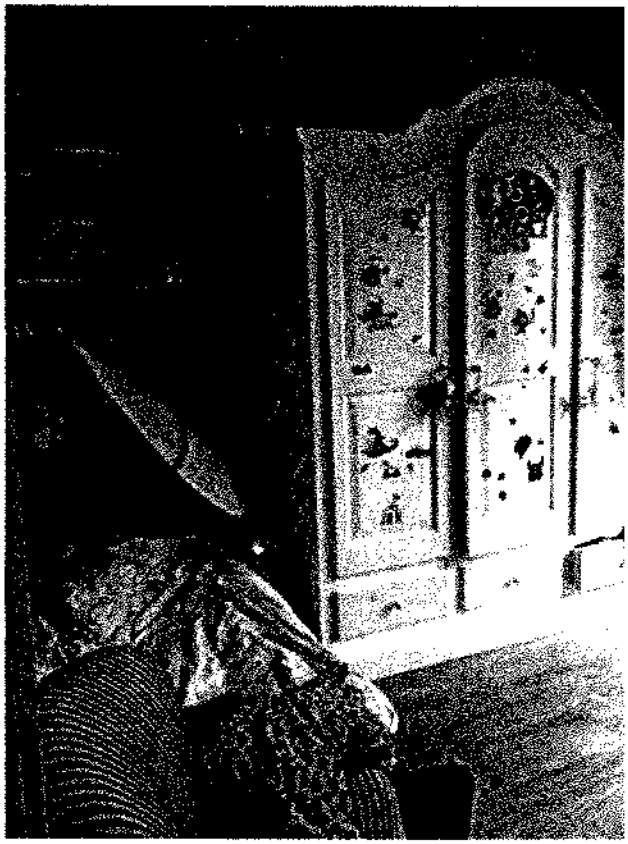


Foto 21

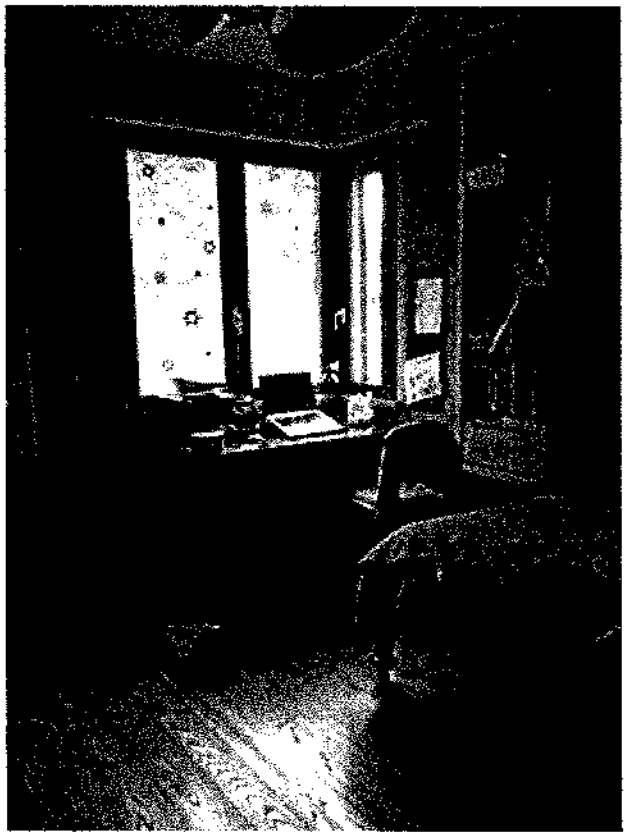


Foto 22

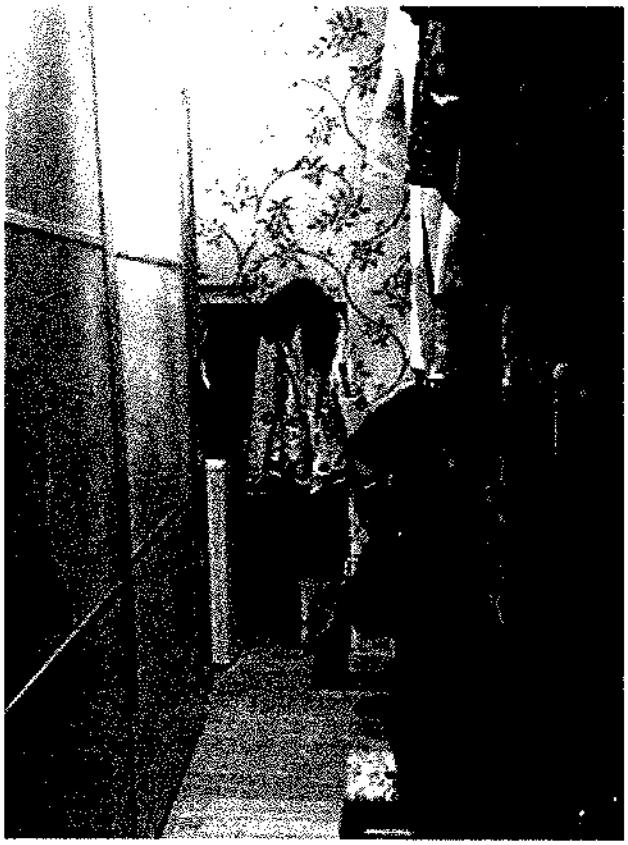


Foto 23

Foto 24

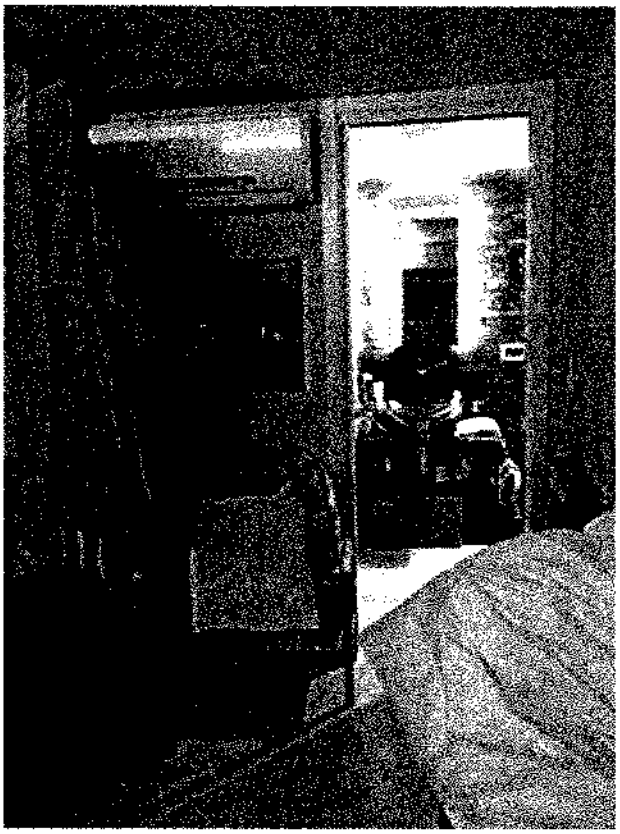


Foto 25

Foto 26

Foto 27

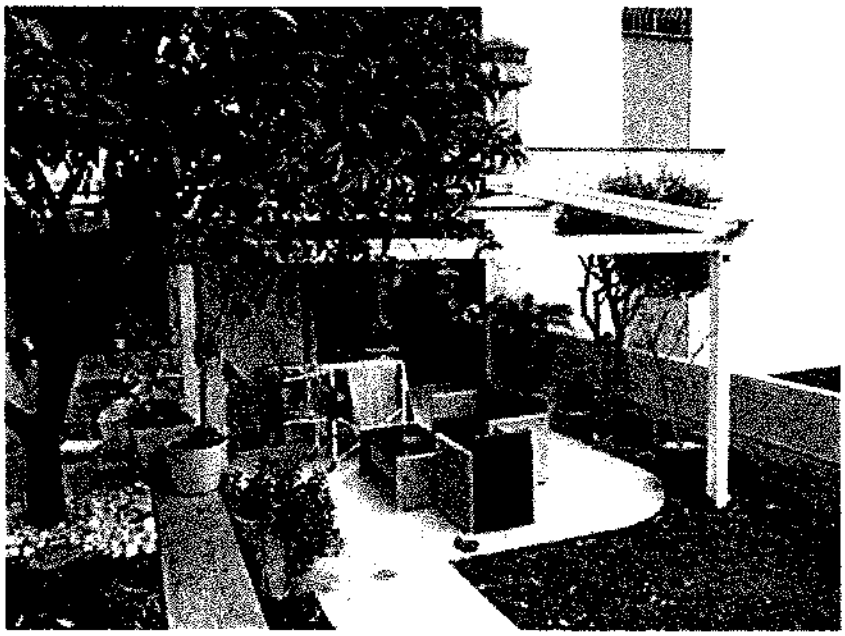


Foto 28

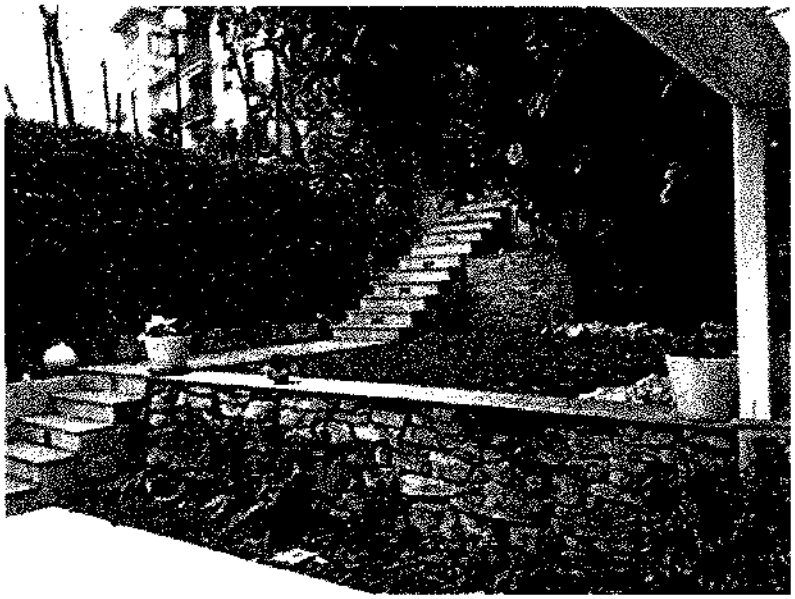


Foto 29

Foto 30

Foto 31

Foto 32

Foto 33

Foto 34

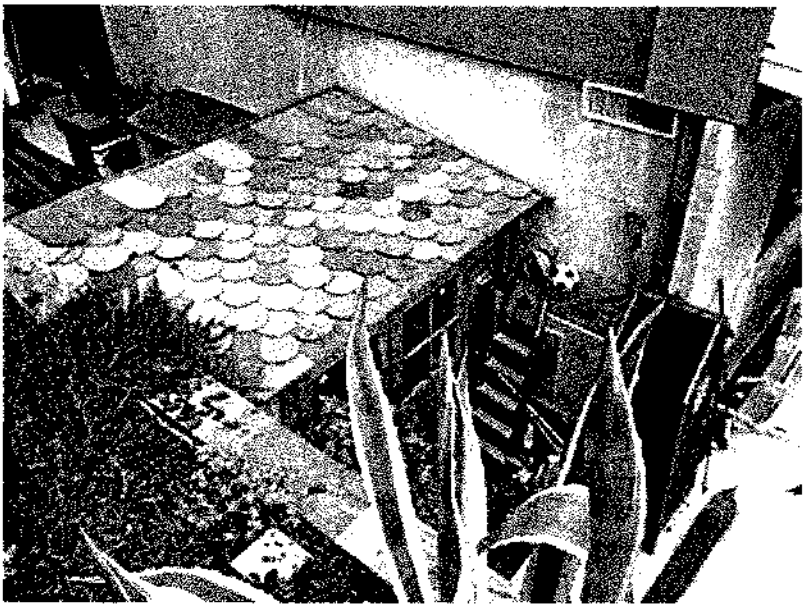


Foto 35

Foto 36

Foto 37

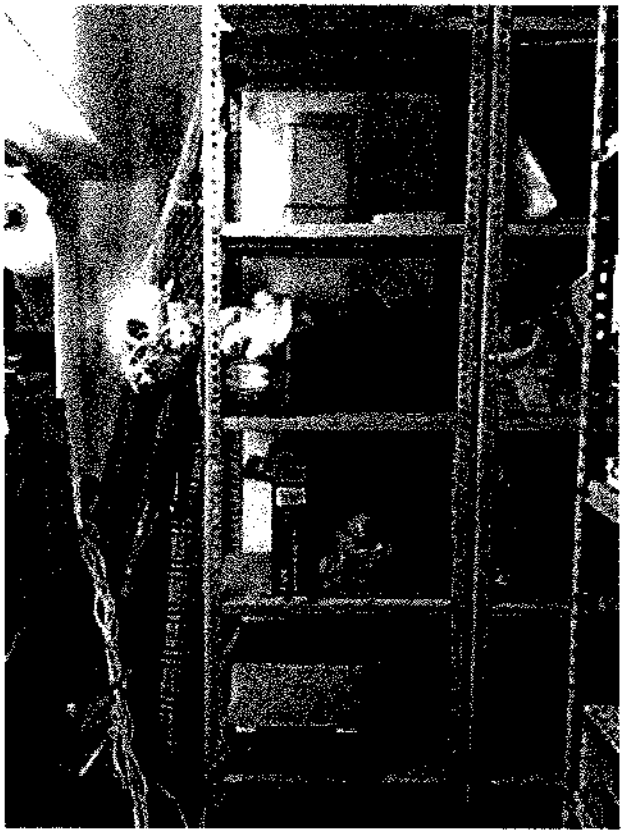


Foto 38

ALL. G

APE

G1 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

G2 - RICEVUTA

G3 - DETTAGLIO PAGAMENTO

G4 - FATTURA REDAZIONE APE

REGIONE LIGURIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE ATTESTATO: [illegible] VALIDO FINO AL 07-04-2027

A

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 18

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

Dati identificativi

Regione: LIGURIA
Comune: Genova
Indirizzo: VIALE GAMBARO 40
Piano: 1
Interno: 2
Coordinate GIS: 44.399999 °N 8.970073 °E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1964
Superficie utile riscaldata(m^2): 143.45
Supeficie utile raffrescata (m^2): 143.45
Volume lordo riscaldato (m^3): 543.14
Volume lordo raffrescato (m^3): 543.14

Comune catastale (Fabbricati)	Genova (D969)			Sezione	GEB	Foglio	61	Particella	411		
Subalterni	Da	1	A	1		Da	A		Da	A	
Altri subalterni											

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

A4 A3 A2 A1 B C D E F G

— Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA E

$EP_{gl,nren}$ 157.99 kWh/m^2anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

170.41 kWh/m²anno

Se esistenti:

0

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	2071 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 157.99 kWh/m^2 anno
☒	Gas naturale	1877 (Nm^3)	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 6.78 kWh/m^2 anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 30.60 kg/m^2 anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	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 essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP gl, nren kWh/m^{2}anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	PARETI	NO	26	D (131.13 kWh/m^{2}anno)	D (131.13 kWh/m^{2}anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	543.14	m^3
S - Superficie disperdente	340.62	m^2
Rapporto S/V	0.6271	
$EP_{H,nd}$	58.44	kWh/m^2anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0322	-
Y_{IE}	0.5594	W/m^2K

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-CALDAIA CONDOMINIALE	1996		Gas naturale	540.00	0.68	η_H	0.50	85.61
Climatizzazione estiva	1-POMPE DI CALORE	2010		Energia elettrica	5.22	0.37	η_C	5.73	23.77
Prod. acqua calda sanitaria	1-CALDAIA CONDOMINIALE	1996		Gas naturale	540.00	0.39	η_W	0.55	48.61
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

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	Fabio Spina
Indirizzo	fabio.spina@savoldelli.it - - -
E-mail	fabio.spina@savoldelli.it
Telefono	
Titolo	
Ordine/Iscrizione	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Fabio Spina, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	3342

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: 07-04-2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

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.

R.E. 806/2016

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.

[redacted]

contro

[redacted]

Debitore esecutato

G.E.: dott. Andrea Balba

CHIARIMENTI SULLA RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Astarita

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova col n° 1806

Studio: via A.M. Maragliano 5/10 - 16121 Genova

Tel/fax 010.553.00.16

Email : s.astarita@studioastarita.191.it

Pec: silvia.astarita@archiworldpec.it

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

In ottemperanza a quanto richiesto dal G.E Dott. Balba in sede di udienza del 23.05.2018 la sottoscritta CTU fa presente quanto segue.

- Nella perizia depositata nell'aprile 2017 sono state evidenziate alcune considerazioni effettuate sull'ipotizzata (all'epoca) possibilità di assegnazione dell'immobile [redacted] (in seguito poi effettivamente assegnata)
- Il G.E, dott. Balba, in udienza ha deciso che la vendita avrebbe dovuto essere effettuata come immobile libero essendo l'iscrizione ipotecaria anteriore alla trascrizione dell'assegnazione della casa
- La perizia depositata, a pag. 5, secondo capoverso, esattamente così considerava l'immobile, come libero

il valore a base d'asta ha tenuto effettivamente conto dell' eventualità dell'assegnazione e quindi l'abbattimento potrebbe essere portato al 10% (oltre al 5% per vizi occulti),

Tuttavia la scrivente fa rispettosamente presente che, dovendo stabilire nuovi importi occorre prima di tutto partire dal prezzo di mercato oggi in essere che, secondo verifiche del settore aggiornate al maggio del corrente anno, dall'aprile 2017 (epoca del deposito della CTU), ha subito ancora una flessione pari a circa il 6%, per cui il valore di partenza definito in perizia è sicuramente maggiore rispetto a quello che oggi potrebbe avere. (all.B)

Il tutto è avvalorato dalla lettura delle fasce OMI aggiornate al 2° semestre 2017 (utilizzabili oggi) rispetto a quelle utilizzabili per la perizia (1° semestre 2016 al momento del deposito):

'allegato A dimostra la differenza, in negativo, di range relativamente ai prezzi di mercato per la zona de quo che per il 1° semestre 2016 riporta un min di € 4300 e un max di € 6000, mentre per il 2° semestre 2017 il min è € 3800 e il max € 5500,00.

A questo punto la scrivente è necessariamente tenuta a formulare un nuovo prezzo a base d'asta assegnando all'immobile un valore di mercato ritenuto congruo pari ad € 3800/mq, sempre considerando la richiesta nel quesito del G.E "…..**ai fini della valutazione (il CTU) tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia** (…)"

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

Pertanto considerando i mq esplicitati nella CTU originaria, pari a 177 si avrà un valore di mercato attuale pari ad **€ 672.600,00, inferiore quindi alla cifra di € 743.400,00 prevista dalla CTU depositata.**

Applicando un abbattimento pari al 7% anche per le difformità comunque presenti e da legittimare come meglio espresso in perizia ma non considerando più l'obbligo di sanatoria per la pergotenda poiché nel frattempo il Comune di Genova, in relazione a quanto esplicitato dalla normativa nazionale, ha cambiato parere circa la loro installazione valutandole, oggi, come elementi di arredo per cui tra gli interventi esclusi dall'attività edilizia oltre al 5% circa per vizi occulti il valore a base d'asta risultante oggi è pari ad **€ 594.600,00 (euro cinquecentonovantaquattromila600/00).**

Ritenendo di aver risposto con diligenza a quanto richiesto dalla S.V.Ill.ma, si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o delucidazione in merito.

Con osservanza

L'Esperto
(arch. Silvia Astarita)

Genova, 29 giugno 2018

Allegati:

A comparazione fasce OMI 1°semestre 2016 e 2°semestre 2017

B grafico andamento mercato Comune Genova (da immobiliare.it)

VIA A.M.MARAGLIANO, 5/10 – 16121 GENOVA – TEL 010.5530016

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

Allegato A

Quotazioni immobiliari anno 2016 - semestre 1

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ALBARO - BOCCADASSE TU.A (C.SO ITALIA-P.ZZA LEONARDO DA VINCI-V.CAVALLOTTI-V.PISA-V.NIZZA-V.ALBARO)

Codice di zona: C06

Microzona catastale n.: 77

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 signorili	NORMALE	4300	6000	L	8,5	11,6	L

Quotazioni immobiliari anno 2017 - semestre 2

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ALBARO - BOCCADASSE TU.A (C.SO ITALIA-P.ZZA LEONARDO DA VINCI-V.CAVALLOTTI-V.PISA-V.NIZZA-V.ALBARO)

Codice di zona: C06

Microzona catastale n.: 77

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 signorili	NORMALE	3800	5500	L	8,3	11,8	L

Fonte: https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ed25d51604405f1b559aa93be4

Allegato B

immobiliare.it | Genova

Pubblica un annuncio GRATIS

Home | Guide | Mappa prezzi | Andamento prezzi | Scuole e servizi | Valuta il tuo immobile

Pagina iniziale ▸ Italia ▸ Liguria ▸ Provincia di Genova ▸ Genova

Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Genova

G+ | Tweet | Consiglia 11

I grafici seguenti mostrano, ove disponibile, **l'andamento nel tempo dei prezzi** di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del territorio del comune di Genova, sia in vendita che in affitto. Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili localizzati nel comune di Genova** pubblicati su Immobiliare.it nel corso del mese di riferimento.

Inserisci un luogo in cui ricercare

Genova (GE) VEDI DATI

Inoltre Immobiliare.it mette a disposizione **dati e grafici basati su fonte Istat** per tutti i comuni d'Italia, per esempio visita la pagina Informazioni e statistiche a Genova per tutti i dettagli su questo comune. Su Immobiliare.it puoi anche vedere su mappa il prezzo al metro quadro a Genova degli immobili, sia in vendita che in affitto, per confrontarlo facilmente con i comuni vicini. Infine, se vuoi conoscere meglio i servizi presenti in città, Immobiliare.it ti offre anche la possibilità di trovare scuole e servizi utili a Genova.

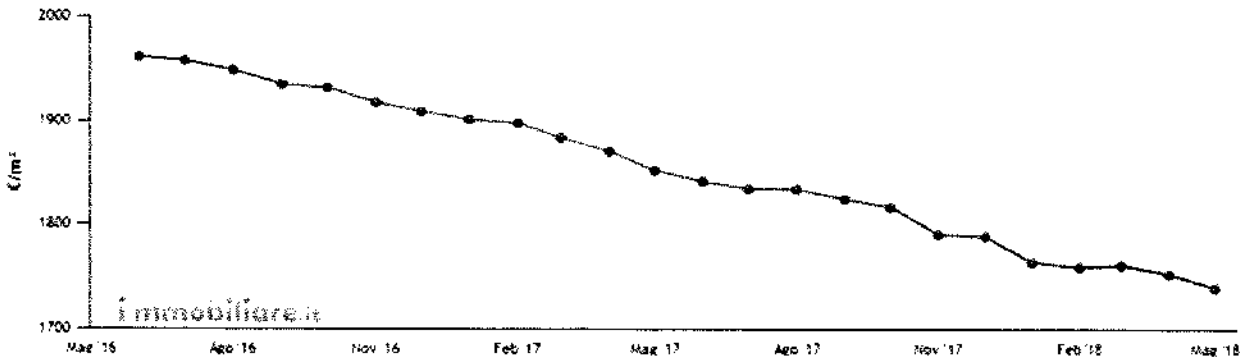
Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Maggio 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.739 per metro quadro**, contro i € 1.851 registrati il mese di Maggio 2017 (con **una diminuzione del 6,07% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Genova ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2016, con un valore di € 1.961 al metro quadro.

Prezzo medio richiesto in vendita

Comune di Genova (GE) (ultimi 24 mesi)

Incorpora grafico



	Ago '16	Nov '16	Feb '17	Mag '17	Ago '17	Nov '17	Feb '18	Mag '18
Prezzo Medio	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Appartamento	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Attico/Mansarda	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Casa indipendente	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Palazzo/Stabile	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rustico/Casale	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Villa	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Villa Bifamiliare/a schiera	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Box/Posto auto	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Fonte: https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/Liguria/Genova.html

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a6ed25d516044405f1b558aa93be4