

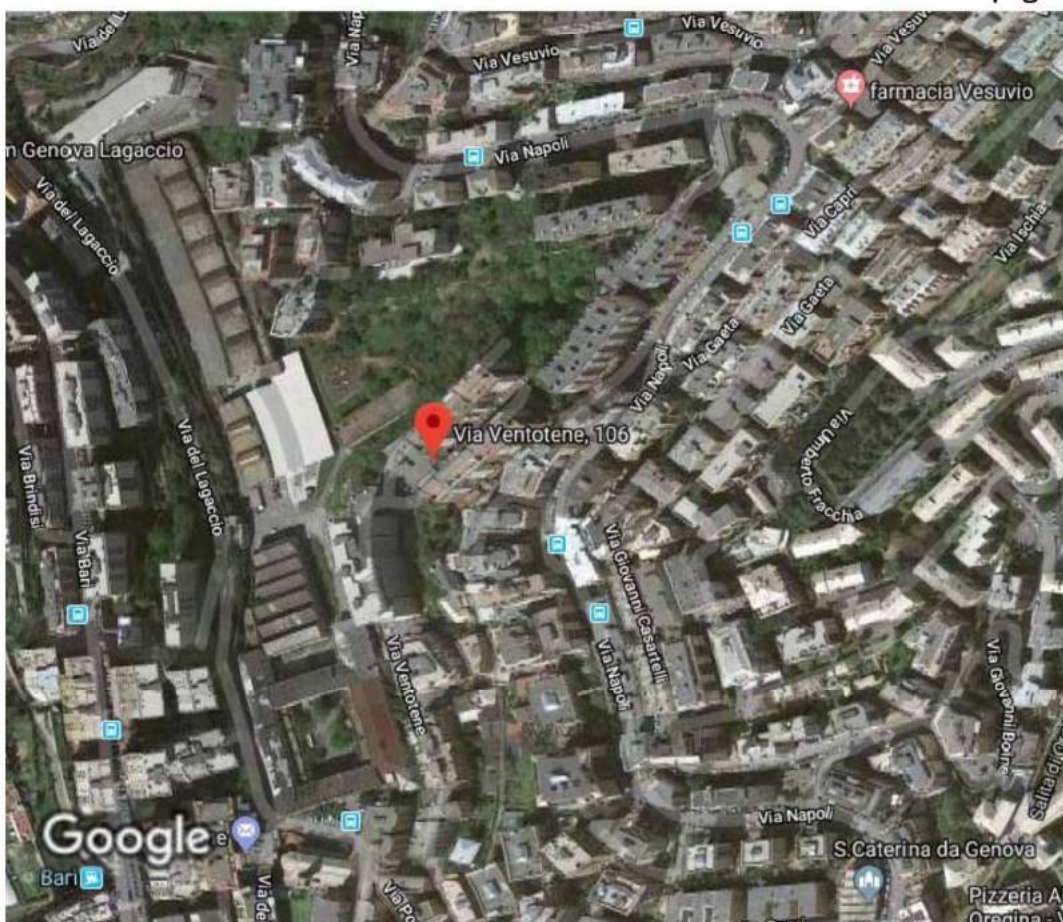
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 559/2017

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati



PARTE RICORRENTE (Creditore procedente): Amm.ne condominio Via Ventotene 106 C.F. 94031780102, nella persona dell'Amministratore Sig.ra Ivana Toffarelli, domiciliata presso Avv. Stefano Torchio, Via Fiasella 3/17 – 16121 Genova

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Renato De Lucchi

ESPERTO INCARICATO : Ing. Armando Delfino, via XX Settembre 4/1, 16121 Genova

IMMOBILE SITO IN GENOVA, Via Ventotene 106 sc. A int. 16, piano quarto.



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.G. n° 559/2017 Ufficio Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione immobiliare

promossa da

Amm.ne condominio Via Ventotene 106, creditore procedente,

contro

Sivieri Davide e Lotto Michela, debitori esecutati.

1. PREMESSA

Con provvedimento del 27/09/2017 l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Genova nominava il sottoscritto Ing. Armando Delfino, ingegnere libero professionista con studio in Genova, via XX Settembre 4 interno 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n°4432, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da Amm.ne condominio Via Ventotene 106, creditore procedente, contro ██████████ e ██████████, debitori esecutati.

In data 03/10/2017 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e riceveva dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Genova l'incarico di rispondere al seguente incarico relativamente all'immobile sito nel Comune di Genova, Via Ventotene, civico n. 106, scala "A", interno 16, piano 4°, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione GEC, Foglio 4, particella 322, subalterno 15, Categoria A/3, vani 4, Rendita Catastale 568,10:

- a) *verifichi l'esperto, innanzi tutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione*



ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

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

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

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando



l'evoluzione della proprietà degli ultimi 20 anni;

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

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

Dovranno essere indicati:

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



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

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

Dovranno essere indicati:

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

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'esistenza di eventuali istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 340 comma sesto della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46,



comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

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

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- Riferire al Giudice immediatamente di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, a cui aderiscano anche tutti gli altri creditori;
- Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria Relazione in Cancelleria e inviame copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimento dovranno risultare da apposita Relazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della Relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla Relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Il Giudice assegnava fino a 30 giorni prima dell'udienza fissata al 16/01/2018 per la comparizione delle parti per il deposito della Relazione peritale in Cancelleria, ovvero entro il 16/12/2017.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il 24/10/2017 ho provveduto ad inviare al debitore esecutato e al creditore procedente lettera raccomandata A.R. con cui comunicavo che l'accesso all'immobile da stimare si sarebbe svolto il giorno martedì 14 novembre 2017 alle ore 9 presso l'unità immobiliare sita in Genova, Via Ventotene 106 sc. A int. 16, piano 4°.

La comunicazione ad entrambi i debitori esecutati è stata da me inviata per lettera raccomandata presso il loro domicilio rispettivamente di [redacted] e di [redacted]. La medesima comunicazione è stata inviata via PEC al legale del creditore procedente Avv. Stefano Torchio presso cui aveva eletto domicilio il creditore procedente.

La ricevuta di ritorno non è mai pervenuta. In data 27/10/2017 è pervenuta da Poste Italiane la suddetta lettera inviata al Sig. [redacted]



[redacted] in busta ancora chiusa con la scritta "AL MITTENTE PER COMPIUTA GIACENZA". In data 30/10/2017 è pervenuta da Poste Italiane la suddetta lettera inviata alla [redacted]

[redacted] in busta ancora chiusa con la scritta "AL MITTENTE PER COMPIUTA GIACENZA".

In data 14 novembre 2017 mi sono recato presso l'unità immobiliare sita in Genova, Via Ventotene 106, ma sono giunto in leggero ritardo causa problemi di traffico; ho tentato comunque l'accesso ma senza successo per assenza dei debitori esecutati. Ho comunque eseguito la ripresa di alcune immagini fotografiche dell'edificio e del portone caposcala ove in corrispondenza della pulsantiera era apposta la scritta "Scarpati - Lotto".

A causa del ritardo sopra richiamato ho deciso di procedere ad un nuovo tentativo di accesso; il 17/11/2017 ho provveduto ad inviare al debitore esecutato e al creditore precedente lettera raccomandata A.R. con cui comunicavo che l'accesso all'immobile da stimare si sarebbe svolto il giorno 01/12/2017 alle ore 18 presso l'unità immobiliare di cui trattasi.

Avendo riscontrato il nome "Lotto" sulla targhetta del portone caposcala la lettera raccomandata A.R. è stata indirizzata alla Sig.ra [redacted] anziché [redacted] invece che al precedente indirizzo di [redacted].

La ricevuta di ritorno non è mai pervenuta. In data 22/11/2017 è pervenuta da Poste Italiane la suddetta lettera inviata ai Sigg. [redacted]

[redacted] in busta ancora chiusa con la scritta "AL MITTENTE PER COMPIUTA GIACENZA".

In data 01/12/2017 alle ore 17.50 sono recato presso l'unità immobiliare di cui

Firmato Da: DELFINO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 712313705cc7bc5b2b2cc95f57629308



sopra ed ho suonato il campanello sia del portone stradale che del portoncino
capo scala fino alle ore 18.10, ma nessuno ha risposto e pertanto alle 18.15
ho lasciato il luogo senza essere riuscito ad accedere all'immobile.

Ho inoltre eseguito le seguenti ricerche riguardo l'immobile in questione:

- ho consultato la Documentazione ipocatastale prodotta dal Creditore
precedente;
- Ho estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate la planimetria
dell'immobile;
- Ho verificato presso lo sportello unico dell'Edilizia del Comune di
Genova, ove mi sono recato 3 volte, la regolarità edilizia del bene
eseguendo:
 - a) Una ricerca dei progetti esistenti eseguita il 19/10/2017 da cui è
risultato l'esistenza del progetto di costruzione dell'edificio n.
1278/63 e del progetto 99/82;
 - b) Un accesso agli atti per l'esame del progetto sopra indicato di cui
ho chiesto di estrarre copia degli elaborati più significativi;
 - c) Ho ritirato gli atti richiesti dopo alcuni giorni, da cui ho potuto
verificare la regolarità edilizia del bene;
 - d) Ho chiesto al competente sportello del Comune di Genova la
ricerca del Certificato di Agibilità e dopo alcuni giorni ho ritirato il
risultato della ricerca da cui è risultata l'agibilità dell'unità
immobiliare di cui è causa.

Successivamente sono stato contattato telefonicamente dal debitore Sig.
[REDACTED] che mi ha consentito di accedere all'immobile in data 06/12/2017. In
conseguenza degli eventi sopra descritti le operazioni peritali hanno subito un



ritardo per cui non sono riuscito a predisporre la Relazione richiesta in tempo utile per la scadenza fissata al 17/12/2017, pertanto il 11/12/2017 ho chiesto al Giudice una proroga di giorni 60 per il deposito della Relazione richiesta.

Il 20/12/2017 il Giudice ha fissato la nuova udienza al 17/04/2018 e pertanto la nuova scadenza per il deposito della Relazione peritale è stata rinviata al 18/03/2018.

Il 06/02/2018 ho ritirato presso lo sportello unico dell'Edilizia del Comune di Genova copia della planimetria di progetto del piano corrente dell'unità immobiliare di cui è causa.

Il 16/02/2018 ho inviato all'Amministratore del Condominio presso il domicilio da questa eletto via PEC richiesta di essere informato in merito a:

- 1) le eventuali spese condominiali insolute
- 2) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente
- 3) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
- 4) eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
- 5) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (26/07/2017)
- 6) eventuali procedimenti giudiziari, a parte quello di cui trattasi, relativi al bene pignorato per quanto a sua conoscenza.

A tale richiesta non ho ricevuto risposta; il 15/03/2018 ho effettuato un sollecito telefonico che è rimasto senza esito.

Al fine di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ho



consultato la Documentazione ipocatastale prodotta dal Creditore procedente.

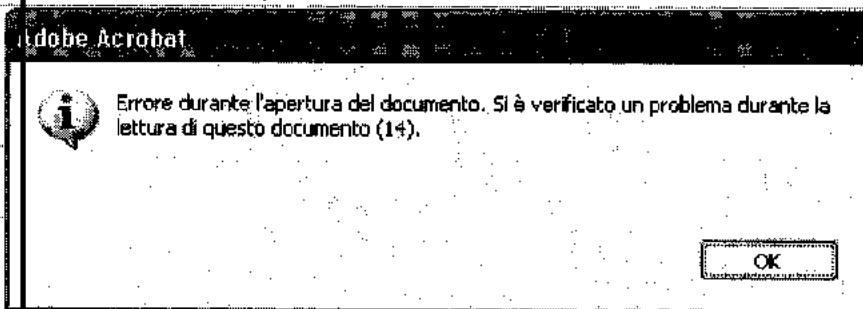
Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ho chiesto e ottenuto dai competenti uffici del Comune di Genova un accesso agli atti, di cui ho chiesto la stampa dei documenti più significativi, ho inoltre richiesto il certificato di agibilità.

La presente Relazione è stata depositata il 17/03/2018, ovvero 31 giorni prima dell'udienza fissata il 17/04/2018 e quindi più di 30 giorni prima della sopradetta udienza e quindi entro i termini prescritti.

3. ESAME DEGLI ATTI DI PARTE PROCEDENTE

Gli atti aventi rilevanza attentamente esaminati sono i seguenti:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare depositato il 21/06/2017 dell'Amm.ne condominio Via Ventotene 106 contro [REDACTED] e [REDACTED];
- 2) Conteggio del Credito di BANCA CARIGE S.P.A. il documento è per la maggior parte illeggibile, alla voce "totale" risulta un importo a favore del creditore intervenuto BANCA CARIGE (03285880104) scritto con grafia incerta che pare di euro 67.347,39 gravante sul bene;
- 3) CONTRATTO_MUTUO_FONDIARIO_1762005_CARIGERIMASSA.pdf:
illeggibile, tentando l'apertura viene evidenziato il seguente messaggio di Adobe Acrobat:



- 4) COPIA_NOTA_ISCR_IPOTECARIA_2942014_CARIGERIMASSA.pdf:



illeggibile, messaggio di Adobe Acrobat come sopra.

- 5) Certificato ipocatastale da cui risultano le seguenti formalità:
 - Atto di compravendita a favore di [redacted] e [redacted] del 30/03/2006;
 - Ipoteca volontaria per un capitale di euro 135.000 a favore di CASSA DEPOSITI E PRESTITI - S.C. A R.L. FRA IL PERSONALE DIPENDENTE DELL'AMT GENOVA;
 - Atto giudizio di pignoramento a favore di Condominio Via Ventotene 106 contro [redacted] e [redacted].
- 6) Visura storica per immobile, da cui risulta che esso è di proprietà dei debitori per la metà ciascuno dal 14/03/2006 a seguito di compravendita.
- 7) Nota di trascrizione Atto di pignoramento
- 8) MANDATO_BANCA_CARIGERIMASSA.pdf: documento contenente solo la parola "MANDATO"
- 9) Atto di precetto dell'Amm.ne condominio Via Ventotene 106 contro [redacted] e [redacted] del 03/04/2017 per il medesimo capitale di euro 5.732,30 oltre a spese legali e varie così per complessivi euro 6.647,24
- 10) Ricorso per decreto ingiuntivo del 15/03/2017 dell'Amm.ne condominio Via Ventotene 106 contro [redacted] e [redacted];
- 11) Decreto ingiuntivo R.G. 3364/2017 emesso dal Tribunale di Genova il 21/03/2017;
- 12) Istanza di vendita depositata il 01/08/2017.



4. RISPOSTA AL QUESITO

4.a Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,

Si dà atto che negli atti è contenuto il Certificato ipocatastale prodotto il 22/09/2017 dal Creditore procedente attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, da cui risultano le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La documentazione risulta completa e depositata entro il termine prescritto di sessanta giorni dall'istanza di vendita depositata in data 01/08/2017. Dall'esame del fascicolo della procedura risulta un "DEPOSITO INTERVENTO DI BANCA CARIGE PER UN CREDITO DI EURO 0 IN DATA 29/08/2017"; i documenti prodotti da BANCA CARIGE in qualità di Creditore intervenuto sono illeggibili, come già evidenziato ai punti 3, 4 e 6 del paragrafo precedente.

4.b Stima del valore di mercato dell'immobile

La valutazione del prezzo unitario medio è basata su indagini svolte presso società immobiliari, su periodici del settore, sulle rilevazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, e sui dati forniti dalle Agenzie Immobiliari site in zona. Tali indagini hanno permesso di accertare i valori di mercato di unità immobiliari ad uso residenziale simili sulla base di tre macro-fattori:

Zona: l'immobile pignorato è situato nel Municipio I Centro-Est del Comune di Genova. Tale zona ha una ubicazione centrale, ma la via ha un accesso piuttosto disagiata in quanto accessibile da strade strette e in forte pendenza, lo stabile si trova a distanza di 1,1 Km a piedi dalla Stazione ferroviaria di Genova Principe, la posizione non è agevole per l'utilizzo dei



mezzi pubblici di trasporto la cui fermata più vicina si trova in via Napoli
raggiungibile a piedi a 220 m in salita tramite via dei Cinque Santi.

Come ulteriore elemento negativo si può indicare il traffico veicolare in
strade anguste e la carenza di parcheggi e di negozi nelle immediate
vicinanze.

Edificio: il progetto registrato presso lo Sportello unico per l'edilizia del
Comune di Genova porta il numero 1278/63; esso è stato approvato nel
1978, come risulta dallo stralcio allegato del progetto di costruzione ed ha
ottenuto l'agibilità il 16/01/2013; di tale progetto ho estratto la tavola 8
relativa al piano corrente.



L'appartamento interno 16 scala "A" risulta esattamente conforme al progetto approvato e alla planimetria catastale, quindi si può confermare la regolarità edilizia.

L'edificio è composto da 7 piani fuori terra ed un piano seminterrato ove sono ubicati locali tecnici. Nella immagine che segue si può osservare il fronte dell'edificio lato sud-ovest e a sinistra il fronte principale lato sud-est ove sono ubicate le finestre dell'appartamento interno 16.

Unità abitativa: l'abitazione è posta al piano quarto (quinto fuori terra) del fabbricato; l'accesso all'edificio dalla pubblica via Ventotene civ. 106 si trova sul lato sud-est, il portone caposcala dell'interno 16 scala "A" è raggiungibile percorrendo un corridoio interno di ca. 20 m dall'atrio di ingresso fino alla scala "A" e all'ascensore, con il quale si raggiunge il quarto piano; le scale, l'ascensore, il pianerottolo e il portone caposcala sono decorosi e in buone condizioni di conservazione. L'alloggio confina a Nord-ovest con pianerottolo condominiale e gli interni 15 e 17, a sud-ovest con l'interno 17, a nord-est con l'interno 15, a sud-est con l'esterno su via Ventotene. L'unità immobiliare è composta dai seguenti locali:

Codice	Descrizione Locali	Sup. calpestabile m ²	Altezza interna netta m	Volume interno netto m ³
1	Ingresso	8,53	3	25,59
2	Cucina	11,27	3	33,80
3	Bagno	4,91	3	14,74
4	Camera	8,52	3	25,55
5	Camera	16,75	3	50,26
TOTALI		50,0		149,9



È presente inoltre un balcone accessibile dalla cucina avente larghezza 3 m e profondità m. 1,2.

Nelle immagini che seguono sono rappresentati alcuni particolari del fabbricato e dei locali interni dell'alloggio e stanze sopra indicate:

Vista dall'esterno:



Vano scale e pianerottolo



Ingresso e corridoio



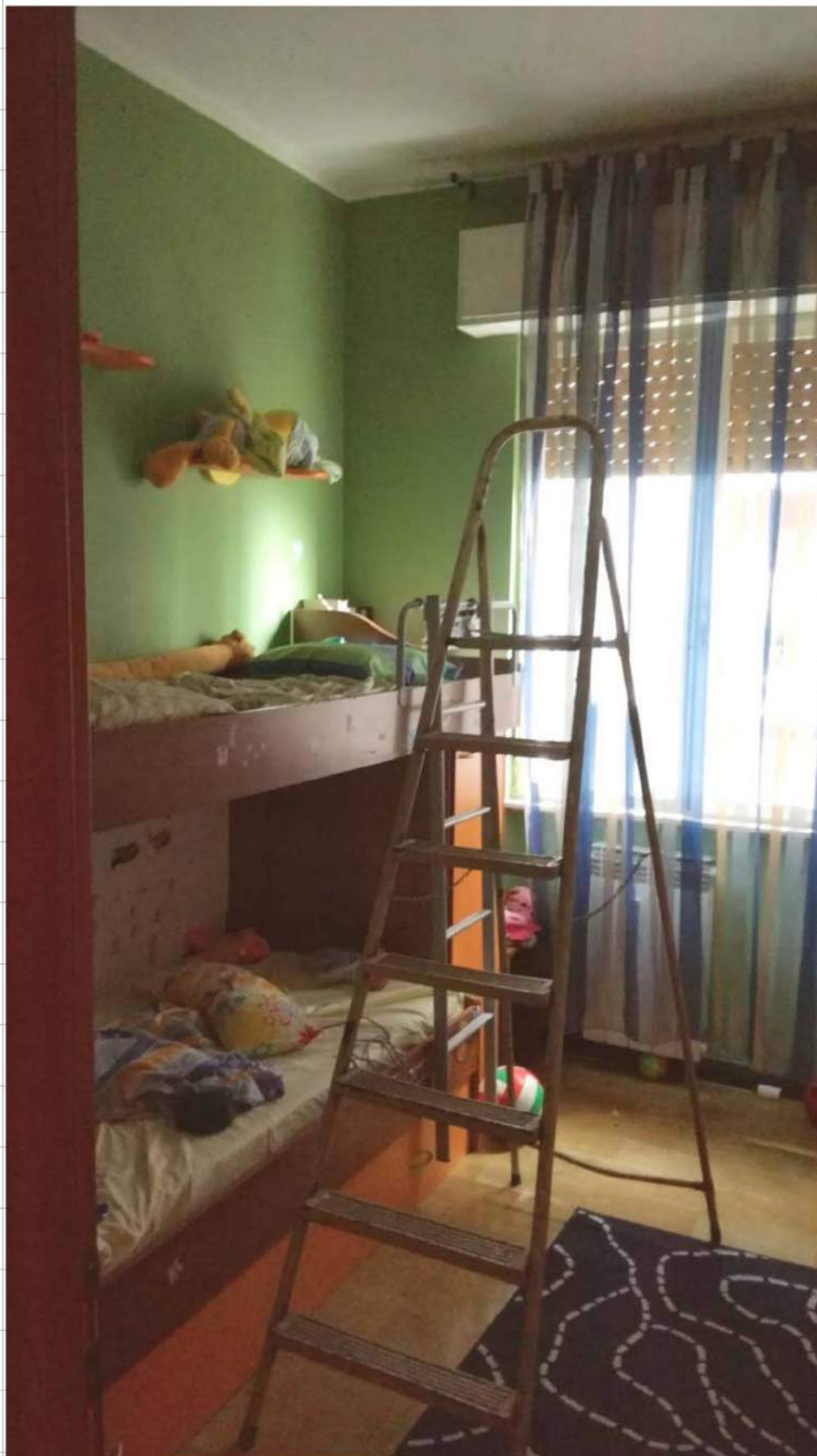
Cucina



Bagno



Camera piccola

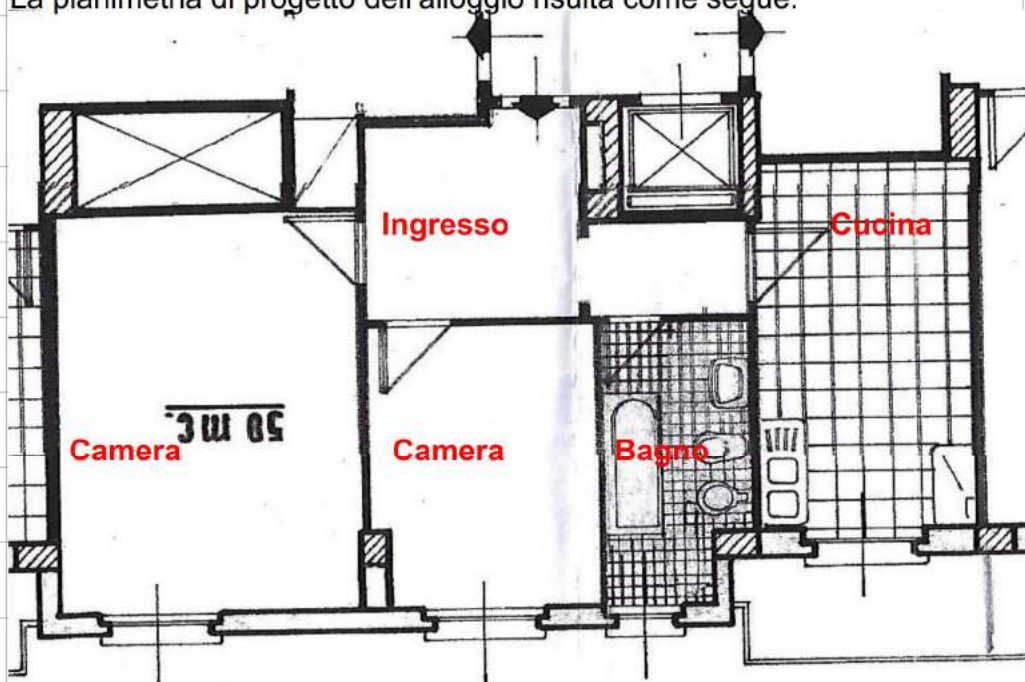


Camera da letto principale





La planimetria di progetto dell'alloggio risulta come segue:



L'alloggio è dotato di 4 finestre verso l'esterno tutte sul lato sud-est, verso via Ventotene, con vetro unico e telaio metallico:

- Bagno finestra LxH = 0,60 X 1,58 m, 1 anta;
- Cucina porta-finestra LxH = 1,29 X 2,48 m, 2 ante;
- Camera piccola finestra LxH = 1,20 X 1,58 m, 2 ante;
- Camera da letto LxH = 1,20 X 1,58 m, 2 ante.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori dei



tipi seguenti:

- Bagno radiatore in alluminio pXH = 8x55 cm, 4 elementi;
- Cucina radiatore in acciaio a 2 piastre LxHxP = 60x60x3,5 cm;
- Camera piccola radiatore in alluminio pXH = 8x65 cm, 5 elementi
- Camera da letto radiatore in alluminio pXH = 8x65 cm, 10 elementi.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico connesso alla rete di distribuzione del fornitore di energia elettrica, detto impianto si presenta in buone condizioni di conservazione e conforme alle norme di sicurezza.

L'appartamento è dotato di connessione alla rete idrica e quindi provvisto di erogazione di acqua calda e fredda.

È presente un condizionatore tipo split con unità interna nel corridoio e unità esterna sul balcone; tale accessorio non è stato considerato nella valutazione non facendo parte della dotazione originaria della casa, ma essendo stato installato successivamente dal proprietario ed essendo rimovibile.

L'impianto di distribuzione gas è funzionante in quanto è attivo il contratto con il fornitore

Complessivamente l'appartamento si trova in buono stato di conservazione

Il valori per m² di superficie commerciale lorda risultanti dalle tabelle OM (Allegato 6) per l'unità immobiliare in questione sono risultati come segue:

Provincia: GENOVA **Comune:** GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/LAGACCIO TU.B (V.AVEZZANA-V.ADAMO CENTURIONE)

Codice di zona: C16 Microzona catastale n.: 43



Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:**

Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1.200	Lorda

Considerando i risultati delle indagini effettuate per la zona e per abitazioni di tipo simile a quello in questione il valore di mercato di base è stato stimato al valore medio considerato anche che la quotazione della vicina via Napoli risulta di 1.050+1.450 €/m². Pertanto il più probabile valore di base risulta di 1.010 €/m².

A tale valore sono stati applicati i coefficienti migliorativi o riduttivi applicabili come risulta dalle seguenti tabelle:

Parametri principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Superficie m ²	Sup. comm.le m ²
Superficie utile netta calpestabile	100%		49,9765	49,9765
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm	3,2000	3,2000
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm	4,7	2,3500
Totale				55,5265

Parametro ornamenti:



Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Superficie m ²	Superficie commerciale m ²
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	3,6	0,9

Parametro accessori: nessuno

La superficie commerciale totale risulta di 56,42646m²

Considerato l'ubicazione dell'appartamento e le caratteristiche generali della casa la valutazione di riferimento risulta soggetta ai seguenti coefficienti d'uso:

Stato locativo				
	Contratto	Coefficiente di merito		Coefficiente applicato
Abitazioni libere		100%		100%
Abitazioni locate a canone libero	con durata quadriennale	-20%		0%
Abitazioni locate stagionali e per brevi periodi		-5%		0%
Piano				
	Con Ascensore	Senza Ascensore		0%
Seminterrato	-25%	-25%		0%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza	- 10% (-20%		0%



	giardino)	senza giardino)		
Piano 1°	-10%	-10%		0%
Piano 2°	-3%	-15%		0%
Piano 3°	0%	-20%		0%
Piano superiori	5%	-30%		5%
Ultimo piano	10%	-30%		0%
Attico	20%	-20%		0%
Stato di conservazione				
	Coefficiente di merito			
Da ristrutturare	-10%			0%
Buono stato	0%			0%
Ristrutturato	5%			0%
Finemente ristrutturato	10%			0%
Nuova costruzione	10%			
Luminosità				
	Note	Coefficiente di merito		
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%		0%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	5%		0%

Firmato Da: DELL'INO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 712583705cc7bc5b2ca96f57629308



Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%		0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%		0%
Esposizione e vista				
	Coefficiente di merito			
Esterna panoramica	10%			0%
Esterna	5%			0%
Mista	0%			0%
Interna	-5%			0%
Completamente interna	-10%			0%
Edificio				
	Ottimo stato	Normale	scadente	
1 - 20 anni	0%	0%	-5%	0%
20 - 40 anni	5%	0%	-10%	0%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%	0%
Riscaldamento				
Autonomo	5%			5%
Centralizzato	0%			0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%			0%



Assente	-5%			0%
Coefficiente risultante dal prodotto dei coefficienti riduttivi				105,00%
Superficie commerciale				56,42646
Valore unitario €/mq				1.010,00
Valore commerciale (arrotondato al centinaio)				59.800,00

Il Coefficiente di merito complessivo risulta: 105,00% pari a un aumento percentuale di 5%.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale, convenientemente arrotondato, risulta pertanto essere:

$1.010,00 \text{ euro/m}^2 \times 56,42646 \text{ m}^2 \times 105\% = 59.800,00 \text{ euro}$ (diconsi **cinquantanovemilaottocento euro**)

4.c Caratteristiche del bene

Si premette che la suddivisione dell'immobile in lotti autonomi non è possibile, trattandosi di un unico appartamento molto piccolo con unico accesso.

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

Il bene è costituito da un immobile sito nel Comune di Genova nell'edificio distinto con il civico numeri di 106 (centosei) di Via Ventotene, interno 16 scala "A", piano quarto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione GEC, Foglio 4, particella 322, subalterno 15, Categoria A/3, vani

4 Rendita Catastale 568,10.

L'appartamento confina a Nord-ovest con pianerottolo condominiale e gli interni 15 e 17, a sud-ovest con l'interno 17, a nord-est con l'interno 15, a sud-est con l'esterno su via Ventotene.

4.c.2 Sommaria descrizione del bene

L'edificio in cui si trova il bene è condominiale, esso ha accesso dalla via



Ventotene dal portone principale prospiciente la strada civico 106.

L'appartamento interno 16 scala "A" si raggiunge con le scale interne o con l'ascensore ed ha accesso dal portoncino caposcala.

L'edificio è stato realizzato tra il 1978 e il 1987, è composto da 7 piani fuori terra ed un piano seminterrato occupato locali tecnici o box auto.

L'unità immobiliare è composta dai seguenti locali:

Codice	Descrizione Locali	Sup. netta calpestabile m ²	Altezza interna netta m	Volume interno netto m ³
1	Ingresso	8,53	3	24,09
2	Cucina	11,27	3	33,80
3	Bagno	4,91	3	14,74
4	Camera	8,52	3	25,55
5	Camera	16,75	3	50,26
TOTALI		50,0		149,9

È presente inoltre un balcone accessibile dalla cucina avente larghezza 3 m e profondità m. 1,2.

Si allega planimetria catastale dell'immobile (Allegato 1). L'immobile si trova in buone condizioni di conservazione; le pareti, i soffitti e i pavimenti sono in stato di normale usura delle superfici esterne in relazione alla datazione dell'edificio, ma non sono visibili irregolarità o carenze strutturali. L'alloggio è arredato con mobili di medio pregio in medio stato di conservazione.

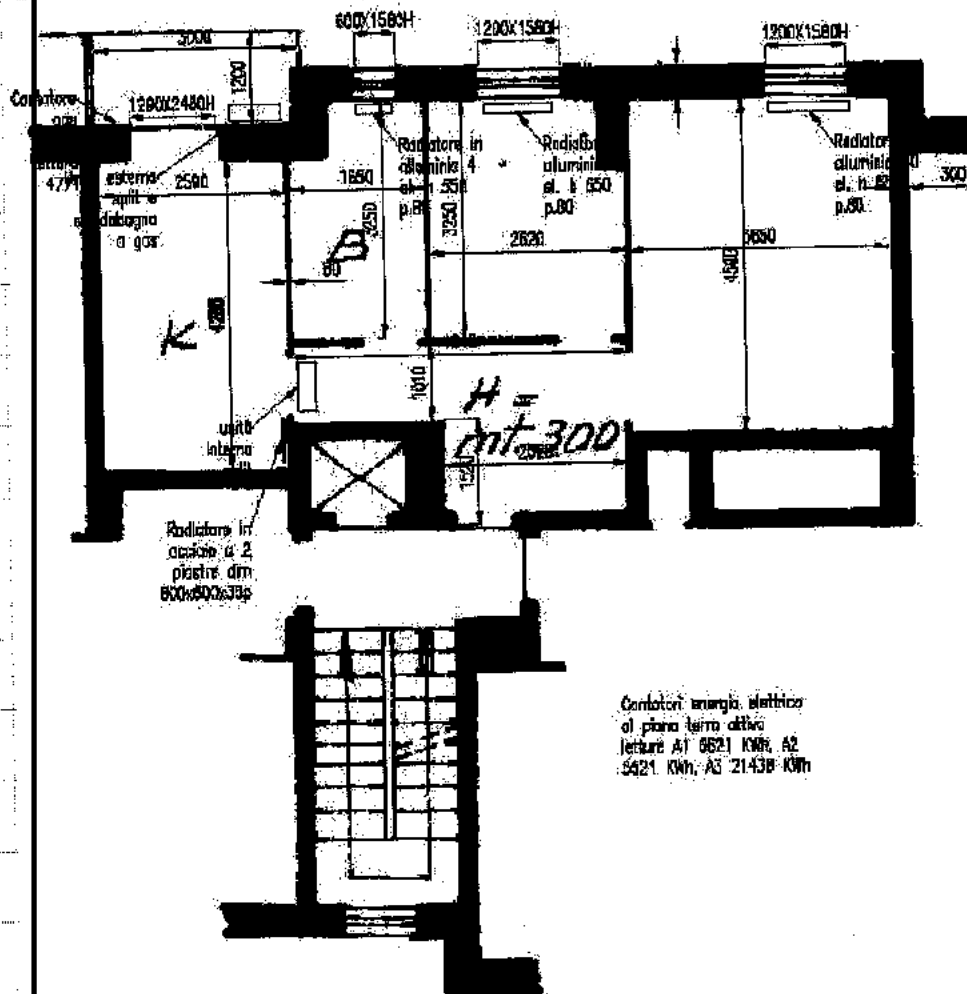
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato ad acqua calda con radiatori in alluminio ad elementi ed 1 radiatore in acciaio a piastre. I documenti obbligatori attestanti la regolare manutenzione, le caratteristiche e conformità dell'impianto termico non sono stati resi



disponibili dall'Amministratore.

L'impianto elettrico ad un esame a vista risulta a norma, ma è sprovvisto di certificazione ai sensi di Legge.

Il rilievo dell'immobile è risultato il seguente:



4.c.3 Proprietà attuale del bene

La proprietà attuale del bene è del Sig. [redacted] e [redacted]

L'evoluzione della proprietà negli ultimi 20 anni risulta dalla "Visura storica per Immobile" effettuata il 27/07/2017 presso il sito Internet dell'agenzia delle Entrate e riportata nel fascicolo del Creditore precedente. La proprietà negli ultimi 20 anni risulta la seguente:

Dal 14/03/2006 Sig. [redacted] e [redacted] a seguito di atto di



compravendita (Atto Pubblico) del 14/03/2006 Rogante Lizza Paolo;

II) Dal 30/01/1989 fino al 14/03/2006 Sig. Scarpati Nunzio per

compravendita (Atto Pubblico) del 14/03/2006 Rogante D. Errico.

4.c.4 Stato di possesso del bene

Il bene è nel possesso del Sig. [REDACTED]. La signora [REDACTED] ha la residenza altrove, in [REDACTED], ma i coniugi non risultano legalmente separati.

4.c.5 Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dal certificato ipocatastale risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria per un capitale di euro 135.000 a favore di CASSA DEPOSITI E PRESTITI - S.C.A R.L. FRA IL PERSONALE DIPENDENTE DELL'AMT GENOVA;
- Atto giudizio di pignoramento a favore di Condominio Via Ventotene 106 contro [REDACTED] e [REDACTED]

Secondo quanto dichiarato dal Sig. [REDACTED] la CASSA DEPOSITI E PRESTITI - S.C.A R.L. FRA IL PERSONALE DIPENDENTE DELL'AMT GENOVA si appoggia per il credito a BANCA CARIGE (03285880104) che in effetti risulta parte in causa come Creditore intervenuto, tuttavia, come più volte indicato sopra, BANCA CARIGE ha consegnato documentazione illeggibile.

In data 16/02/2018 ho chiesto per PEC all'Amministratore del Condominio Sig.ra Ivana Toffarelli presso il suo domicilio eletto nello studio del suo legale, se siano intervenuti variazioni rispetto a quanto esposto in atti riguardo all'appartamento di Via Ventotene 106 sc. A int. 16 relativamente a

- 1) eventuali ulteriori spese condominiali insolute



- 2) l'esistenza di formalità , vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente
- 3) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
- 4) eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
- 5) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (26/07/2017)
- 6) eventuali procedimenti giudiziari, a parte quello di cui trattasi, relativi al bene pignorato per quanto a sua conoscenza.

Non avendo ricevuto risposta il 15/03/2018 ho sollecitato telefonicamente l'invio di tali informazioni, senza esito

4.c.6 Esistenza di formalità , vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

Dal certificato ipocatastale risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria per un capitale di euro 135.000 a favore di CASSA DEPOSITI E PRESTITI - S.C.A R.L. FRA IL PERSONALE DIPENDENTE DELL'AMT GENOVA;
- Atto giudizio di pignoramento a favore di Condominio Via Ventotene 106 contro [REDACTED] e [REDACTED]
- Esiste inoltre un debito nei confronti di Banca Carige di natura non rilevabile causa carenza di documentazione.

4.c.7 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

È stata estratta la mappa catastale dal sito dell'Agenzia delle entrate che risulta come in allegato 1. A seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2017 ho constatato che vi è perfetta corrispondenza con la situazione reale riscontrata.



Dall'accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Genova è stato rilevato il Progetto n. 1278/63 approvato dal Comune di Genova il 04/12/1978 presentato da Immobiliare Cinque santi s.r.l. a firma dell'Ing. Giovanni Morando, di cui è stata estratta copia della tavola grafica n. 8 relativa all'alloggio di cui è causa (Allegato 4).

È stato inoltre reperito il Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Genova il 16/01/2013 (Allegato 5).

Dall'esame della documentazione sopra indicata è risultata la regolarità edilizia dell'immobile, la sua agibilità e la conformità all'accatastamento.

4.c.8 Redazione dell'APE.

L'APE è stato redatto e si allega alla presente.

4.c.9 Spese fisse di gestione

L'importo annuo medio delle spese fisse di gestione o di manutenzione non è stato comunicato dall'Amministratore del Condominio nonostante richiesta del 16/02/2018 e sollecito del 15/03/2018.

5 ALLEGATI

- 1 Planimetria catastale dell'immobile Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova sezione GEC, Foglio 4, particella 322, subalterno 15, Categoria A/3, vani 4, (PLN_106907231_1.pdf);
- 2 Copia lettera raccomandata inviata il 24/10/2017 per esecuzione accesso all'immobile il 14 novembre 2017, con copia n. 2 buste restituite il 27/10/2017 e il 30/10/2017 al mittente da Poste Italiane per compiuta giacenza;
- 3 Copia lettera raccomandata inviata il 17/11/2017 per esecuzione nuovo accesso all'immobile il 01/12/2017, con copia busta restituita il



22/11/2017 al mittente da Poste Italiane per compiuta giacenza;

4. Estratto del progetto di costruzione dell'edificio n. 1268/63 Tavola 8;
5. Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Genova il 16/01/2013.
6. Estratto quotazioni OMI riferire all'immobile di cui è causa.
7. Richiesta via PEC del 16/02/2018 all'Amministratore del Condominio Sig.ra Ivana Toffarelli presso il suo domicilio eletto nello studio del suo legale Avv. Stefano Torchio riguardo le informazioni di sua competenza, con relativa prova di consegna.
8. Attestato di prestazione energetica.

6. INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. ESAME DEGLI ATTI DI PARTE PROCEDENTE	11
4. RISPOSTA AL QUESITO	13
4.a Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,	13
4.b Stima del valore di mercato dell'immobile.....	13
4.c Caratteristiche del bene	26
4.c.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....	26
4.c.2 Sommaria descrizione del bene.....	26
4.c.3 Proprietà attuale del bene.....	28
4.c.4 Stato di possesso del bene.....	29
4.c.5 Esistenza di formalità , vincoli o oneri gravanti sul bene	29
4.c.6 Esistenza di formalità , vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.....	30



4.c.7	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	30
4.c.8	Redazione dell'APE	31
4.c.9	Spese fisse di gestione	31
5.	ALLEGATI.....	31
6.	INDICE.....	32

Con osservanza

Genova, 16/03/2018

(Ing. Armando Delfino)



Dott.Ing.Armando Delfino

Via XX Settembre 4

16121 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.G. n° 559/2017 Ufficio Esecuzioni immobiliari
Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione
immobiliare
promossa da
AMM.NE CONDOMINIO VIA VENTOTENE 106,
creditore procedente,
contro

, debitore.

ALLEGATO 1

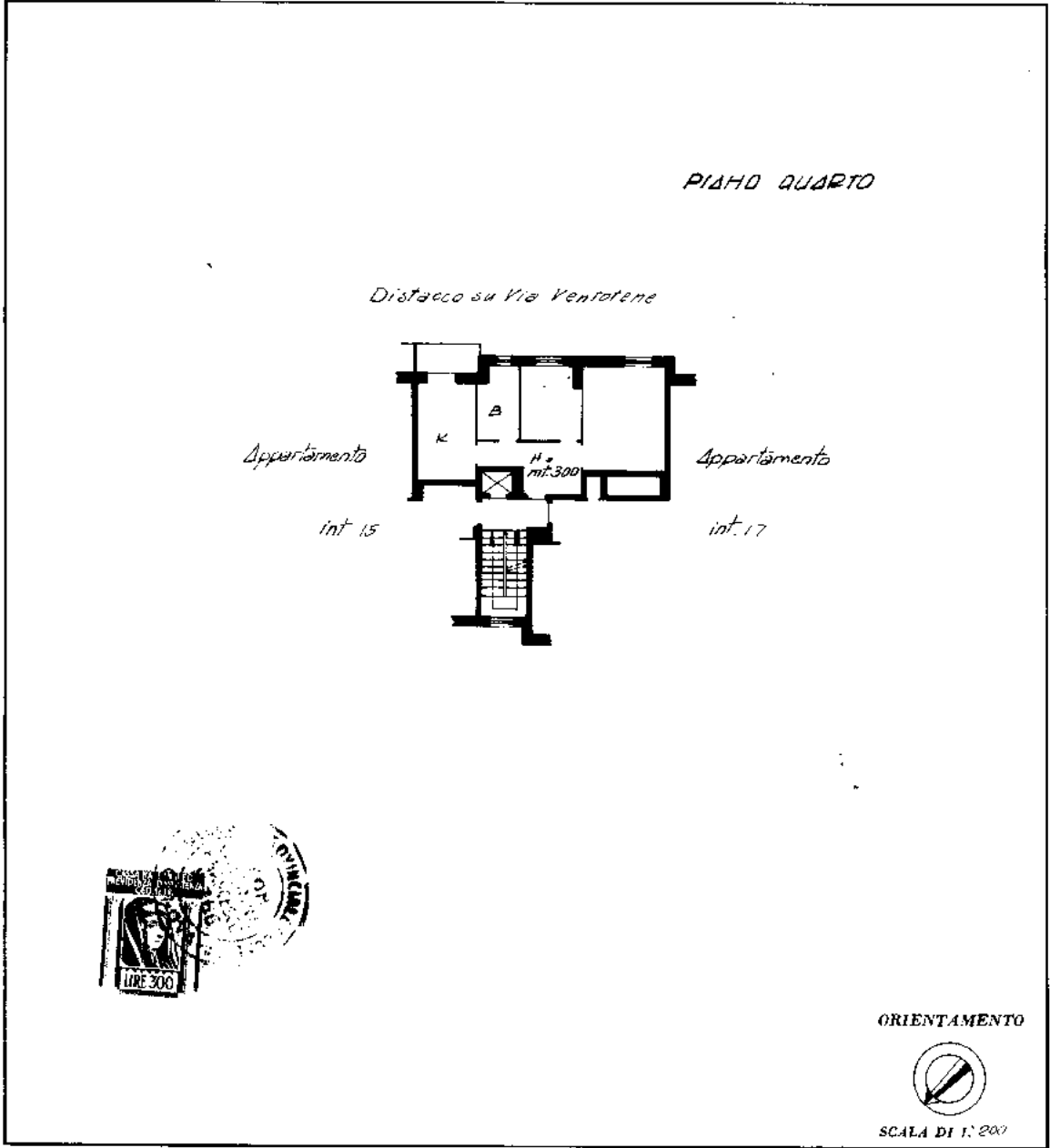
Planimetria catastale dell'immobile Catasto dei
Fabbricati del Comune di Genova sezione GEC,
Foglio 4, particella 322, subalterno 15, Categoria
A/3, vani 4, (PLN_106907231_1.pdf);

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Genova Via Ventotene, civ. 106 int. 16 scala
Ditta IMMOBILIARE S. ANTI S.r.l. via Succoli, 16/a Genova
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Geom. Franco Imborno
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri n° 166
della Provincia di Genova

DATA 19/11/73

Firma: Franco Imborno

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2017 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez. Urb.: GEC - Foglio: 4 - Particella: 322 - Subalterno: 15 >
VIA VENTOTENE n. 106 piano: 4 interno: 16 scala: A;

Ultima planimetria in atti

Dott.Ing.Armando Delfino

Via XX Settembre 4

16121 GENOVA

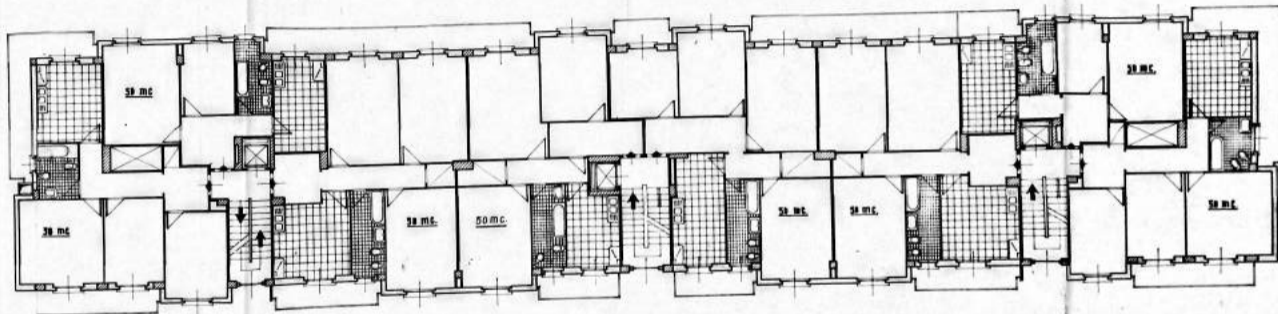
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.G. n° 559/2017 Ufficio Esecuzioni immobiliari
Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione
immobiliare
promossa da
AMM.NE CONDOMINIO VIA VENTOTENE 106,
creditore procedente,
contro

 , debitore.

ALLEGATO 4

Estratto del progetto di costruzione dell'edificio n.
1268/63 Tavola 8



11.12.1972 approvato
1972
A. Morando
Ingegnere

1278-63
10 APR 1972
MA. EDILIZIA PRIVATA

TELEFONO

12 SET 1972
COMMISSIONE EDILIZIA

COPIA
- 8 NOV 1972


COMUNE Genova, Via Cavour SANTI S.P.A.		STUDIO INGEGNERE MORANDO GENOVA	
Via Cavour SANTI Via Tentoteni		N. 1278-63	
Pianta piani correnti		8	
Scale		Scale	
Scale		Scale	

Dott.Ing.Armando Delfino

Via XX Settembre 4

16121 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.G. n° 559/2017 Ufficio Esecuzioni immobiliari
Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione
immobiliare
promossa da
AMM.NE CONDOMINIO VIA VENTOTENE 106,
creditore procedente,
contro
 debitore.

ALLEGATO 5

Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di
Genova il 16/01/2013.



COMUNE DI GENOVA

S.U.E. SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

MA ESITO RICERCA DECRETI
(rev. - 15-06-2017)

Egr. Sig.

Delfino Armando

Con riferimento alla richiesta di consultazione e verifica della banca dati dell'Ufficio Agibilità, depositata in data 12/10/2017, si comunica che:

- 1) L'immobile ubicato in Via Giovanni Tommaso Invrea civ. 20 risulta privo del decreto di abitabilità/usabilità e/o del certificato di agibilità;
- 2) L'immobile sito in Via De Mari civ. 21 risulta provvisto del decreto di abitabilità n. 2685 del 03/11/1956;
- 3) L'immobile sito in Via Ventotene civ. 106 risulta provvisto del certificato di agibilità n. 8 del 16/01/2013 (che si allega).

Distinti saluti.

Genova, 04/10/2017

L'operatore


MORO ARMANDO
(Esp. Sp. Edilizia)

Il responsabile dell'ufficio

=====

NOTE INFORMATIVE GENERALI

L'obbligo di munirsi del decreto di abitabilità è stato introdotto con R.D. 1265/1934 con riguardo agli edifici di nuova costruzione oppure per quelli esistenti sottoposti a ricostruzione, sopraelevazione, o per modificazioni che comunque potessero influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti. Si rammenta che il decreto di abitabilità riguardava solo gli edifici ad uso residenziale. Solo a partire dal luglio 1961 è stato introdotto, nel Comune di Genova, il concetto di usabilità riferito agli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza.



COMUNE DI GENOVA

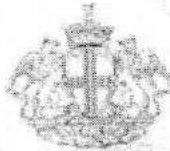
S.U.E. SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

MA ESITO RICERCA DECRETI
(rev. - 15-06-2017)

La copia del decreto e/o certificato può essere richiesta presso la Segreteria Organi Istituzionali - Ufficio Rilascio Atti (Via Garibaldi 9 - Palazzo Albini - 1^a piano) per i provvedimenti rilasciati antecedentemente al 2003, oppure presso il Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Agibilità (Via di Francia 1 - XIII^o piano) per i provvedimenti rilasciati successivamente al 2003.

Essendo dati registrati alla data di conseguimento del decreto/certificato, alcuni indirizzi possono non corrispondere all'attuale numerazione toponomastica a seguito di variazioni intervenute successivamente, pertanto si consiglia nel caso di incongruenze, di effettuare una ricerca storica presso l'Ufficio Toponomastica (Corso Torino 11).

Si rammenta che tramite il seguente link <http://decretiabitabilita.comune.genova.it/> è possibile accedere al servizio online di consultazione gratuita dell'archivio storico dei decreti/certificati di abitabilità/agibilità che consente, **per i certificati rilasciati dopo il 1 luglio 2003, l'estrazione della copia del provvedimento.**



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI
SETTORE APPROVAZIONE PROGETTI E CONTROLLO ATTIVITÀ EDILIZIA
UFFICIO AGIBILITÀ

Imposta di bollo assolta
in modo virtuale giusta
autorizzazione del Direttore
dell'Ufficio di Genova Prot.
6107 del 14/05/2002

PROVVEDIMENTO N. *P*

ADDI, 16 GEN. 2013

IL DIRIGENTE

Vista la domanda depositata in data 13/11/2012 dalla sig.ra Ivana Tafforelli in qualità di "Amm.re Pro-Tempore del Condominio di Via Ventotene 106" ai sensi dell'art. 37 della L.R. 16/08 e s.l., intesa ad ottenere la certificazione di agibilità dell'immobile sito in Via Ventotene civ. 106 interni: sc. "A" dal n. 1 al n. 23 - sc. "B" dal n. 1 al n. 14 - sc. "C" dal n. 1 al n. 25 corredata da:

- dichiarazione datata 09/11/2012 sottoscritta dall'Ing. Mauro Piazza in qualità di tecnico abilitato con la quale lo stesso, attesta la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato, ivi comprese le eventuali varianti in corso d'opera già eseguite di cui all'art. 25, nonché della rispondenza della stessa e degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni della normativa in materia ed ai requisiti di sicurezza, prevenzione incendi, igiene, salubrità, risparmio energetico e alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- licenza d'uso rilasciata all'impresa edile "Immobiliare Cinque Santi S.r.l." a costruire con il cemento armato rilasciata dalla Prefettura di Genova in data 30/05/1973 prot. 7503;
- collaudo degli allacci fognari rilasciato dal Servizio Opere Idrauliche e Sanitarie prot. n. 841597/A5 del 04/12/1984;
- dichiarazione sottoscritta dalla sig.ra Ivana Tafforelli con la quale la stessa attesta che dal 27/11/1984, data in cui è stato accertato l'allaccio delle acque nere del caseggiato alla fognatura comunale nulla è mutato in riferimento a suddetto allaccio;
- dichiarazione datata 09/11/2012 sottoscritta dall'Ing. Mauro Piazza con la quale lo stesso attesta che l'immobile non è soggetto alle normative inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'impatto e/o clima acustico e il contenimento dei consumi energetici in quanto l'anno di costruzione del caseggiato è antecedente all'entrata in vigore delle suddette normative;
- ricevuta della sanzione dovuta ai sensi di legge per ritardata presentazione della domanda di agibilità;
- elenco immobili rilasciato dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio;

Considerato che in data 28/11/2012 con nota prot. n. 358395 venivano interrotti i termini procedurali in merito ai titoli legittimativi delle diverse unità immobiliari;

Dato atto che in data 18/12/2012 veniva depositata agli atti elenco di tutti i titoli abilitativi corredato da nuova dichiarazione di conformità;

Visto L'art. 37 della L.R. 16/08;

CERTIFICA

L'AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE SITO IN VIA VENTOTENE CIV. 106 INTERNI: SC. "A" DAL N. 1 AL N. 23 - SC. "B" DAL N. 1 AL N. 14 - SC. "C" DAL N. 1 AL N. 25

(CATASTO SEZ. GEC - FG. 4 - MAPP. 322 - SUB. DAL N. 2 AL N. 63)
(DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZA)
(FASCICOLO N. 1278/1963)

Sono fatte salve le ulteriori autorizzazioni eventualmente richieste da leggi e regolamenti per destinazioni specifiche.

IL DIRIGENTE
(Dott. Paolo Berio)




Dott.Ing.Armando Delfino

Via XX Settembre 4

16121 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.G. n° 559/2017 Ufficio Esecuzioni immobiliari
Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione
immobiliare
promossa da
AMM.NE CONDOMINIO VIA VENTOTENE 106,
creditore procedente,
contro
, debitore.

ALLEGATO 8

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

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 56

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

Dati identificativi



Regione: LIGURIA

Comune: Genova

Indirizzo: Via Ventotene, 106

Piano: 4

Interno: 16 scala A

Coordinate GIS: 44.421861 °N 8.918956 °E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1972

Superficie utile riscaldata (m²): 40.02







Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 183.24

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)			Sezione		GEC		Foglio		4		Particella		322	
Subalterni	Da	15	A	15	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

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

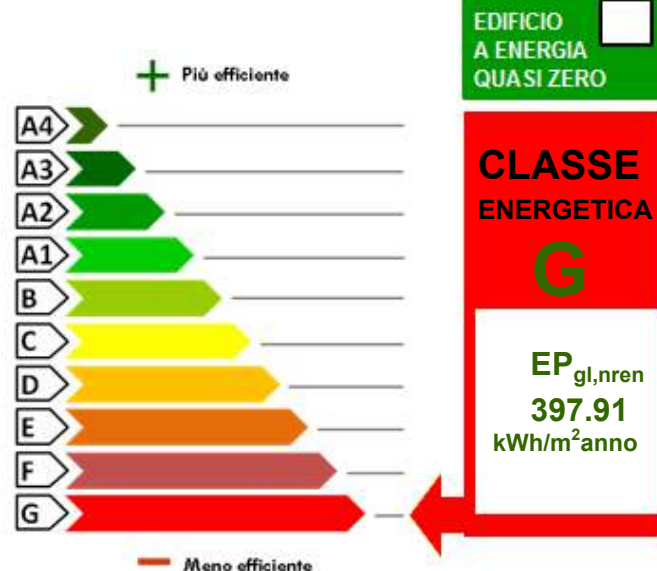
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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:

B (43.34) kWh/m²anno

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	6776 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 397.91 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	267 (Sm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 79.58 kWh/m ² 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 ₂ 86.76 kg/m ² 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 ² anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione serramenti	SI	10	F (3,00 kWh/m ² anno)	F (3,00 kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	183.24	m ³
S - Superficie disperdente	73.26	m ²
Rapporto S/V	0.3998	
EP _{H,nd}	28.45	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0423	-
Y _{IE}	0.2606	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1-Caldiaia standard	1972		Gas naturale, Energia elettrica	500.00	0.12	η _H	47.50	241.69
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	1-Caldiaia standard	1972		Gas naturale, Energia elettrica	500.00	0.10	η _w	32.08	156.22
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201810351

VALIDO FINO AL: 17-03-2028



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.

L'inserimento di nuovi serramenti con vetro camera a taglio termico al posto di quegli esistenti con vetri semplice fa diminuire le dispersioni di calore verso l'esterno

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Armando Delfino
Indirizzo	armando.delfino@ingdelfino.it - - -
E-mail	armando.delfino@ingdelfino.it
Telefono	010586162
Titolo	Ingegnere
Ordine/Iscrizione	4432
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Ingegnere Armando Delfino, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione: 17-03-2018

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:



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.