

**TRIBUNALE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**Condominio Via Pellizzari 2**

Avv. Alessandro Paolo Spinelli

contro

Debitori esecutati

Intervenuti

**G.E.: dott. D. Bianchi**

**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](mailto:studioastarita.ge@gmail.com)

Pec: [silvia.astarita@archiworldpec.it](mailto:silvia.astarita@archiworldpec.it)



**NUMERO 1 LOTTO:**

- *Piena proprietà appartamento posto al piano 1 del fabbricato sito in Comune di Genova (GE), via Guido Pellizzari 2/1 sc. A.*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

*La proprietà dell'appartamento sito in Comune di Genova (GE), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 2 di via Guido Pellizzari e più precisamente:*

- appartamento distinto con l'interno 1 sc. A posto al piano primo, composto da: ingresso, cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio con finestra, sala, per una superficie commerciale pari a circa mq. 105,00 e un balcone di superficie pari a mq 1,75.

E' di pertinenza dell'appartamento un ripostiglio/cantina con superficie pari a mq 7,00, non collegato direttamente all'appartamento ma ad esso adiacente e accessibile dal vano scale condominiale.

La proprietà è così suddivisa:

- [redacted] dell'intera proprietà
- [redacted] dell'intera proprietà
- [redacted] dell'intera proprietà
- [redacted] per 1/8 dell'intera proprietà

**1.1. Identificativi catastali**

L'appartamento, attualmente, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted], CF [redacted] e [redacted],  
nato a [redacted], CF [redacted] r la quota di 2/8 ciascuno dell'intera  
proprietà, a [redacted] nata a [redacted], CF [redacted] per  
la quota di 3/8 dell'intera proprietà e a [redacted]

[redacted] per la quota di 1/8 dell'intera proprietà, con i seguenti dati:

- sezione COR, foglio 79, part. 158, sub. 44 – piano 1 – zona censuaria 1A - categoria A/3 – classe 5 – vani 6 – superficie catastale 115 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq – R. C. 666,23.



Le visure catastali effettuate in data 06/04/2018 e la planimetria catastale acquisita in data 30/05/2018 sono allegate alla lettera A.

### **1.2. Regolarità catastale**

La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato attuale. Dalla lettura della planimetria allegata alla lettera D, è stata ridotta la superficie di due camere a vantaggio dell'ingresso. Inoltre la planimetria catastale riporta graficamente ancora il vecchio cortile, tempo fa annesso all'appartamento. Con atto di compravendita del 09/01/1982, i Sigg. e  
i comprano però il solo appartamento, mentre il cortile rimase alla vecchia proprietà.

### **1.3. Confini**

L'appartamento così confina:

- a nord: cavedio
- a ovest: distacco
- a est: vano scala, ripostiglio stessa proprietà, appartamento int. 2A
- a sud: via Cornigliano
- sopra: int. altra proprietà
- sotto: attività commerciale piano strada

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### **Caratteristiche zona, zone limitrofe, collegamenti pubblici**

L'immobile è situato nel centro del quartiere di Cornigliano, a ridosso della principale via omonima ricca di attività commerciali e servizi di ogni genere, ha accesso da una via limitrofa e quindi più tranquilla (ved. all. E, foto n. 15); dista circa 400 metri dalla stazione ferroviaria di Cornigliano e dall'ingresso dell'autostrada, a pochi metri c'è la fermata degli autobus che collegano l'estremo ponente di Genova con il Centro città ed è situato a pochi chilometri dall'aeroporto di Genova.

Lungo le strade limitrofe ci sono numerose possibilità di parcheggio.

Il quartiere di Cornigliano, considerato fino a qualche anno fa depresso anche, e soprattutto, per la presenza delle acciaierie, è da qualche tempo oggetto di attenzione da parte delle istituzioni al fine di migliorarne la vivibilità. A questo proposito si pensi sia alla recente inaugurazione della Strada Guido Rossa che permette al traffico quotidiano di by-passare il centro del quartiere per raggiungere l'autostrada e il centro di Genova, sia all'ancor più recente bando di concorso concluso per la riqualificazione della Via Cornigliano. Tutto ciò avendo come obiettivo il miglioramento della vivibilità di cui sopra.



### **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile oggetto di perizia risulta intestato ai \_\_\_\_\_, per la quota di 2/8, \_\_\_\_\_ per la quota di 2/8, \_\_\_\_\_, per la quota di 3/8 e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/8, come già specificato al paragrafo 1.1.

Nell'immobile risiede \_\_\_\_\_ e pertanto lo si considera libero (ved. all. B).

### **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:** nessuno.

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:** nessuno.

- **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

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

##### **4.2.1. Iscrizioni**

- 11/05/2011 – n. 15947/2908 – Atto giudiziario del 21/04/2011 ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo a favore di BANCA PASSADORE & C. S.P.A. per la quota di 7/27 dell'intera proprietà e contro \_\_\_\_\_
- 10/07/2014 – n. 15847/2213 – Atto del 10/07/2014 ipoteca legale a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. per la quota di 7/27 dell'intera proprietà e contro \_\_\_\_\_

##### **4.2.2. Pignoramenti**

- 26/02/2018 – n. 6499/4902 – atto giudiziario del 15/02/2018 – atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di CONDOMINIO VIA G. PELLIZZARI 2, sede Genova codice fiscale \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per la quota di 2/8 dell'intera proprietà, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 3/8 dell'intera proprietà e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/8 dell'intera proprietà.



**4.2.3. Altre trascrizioni:**

- 24/11/2008 – n. 42449/27973 – Atto del 23/09/2008 per causa di morte – certificato di denunciata successione per la morte avvenuta il 07/10/2007 di [redacted] proprietaria di 78/100 dell'intera proprietà a favore di [redacted] per la quota di 78/300 dell'intera proprietà.
- 20/02/2008 – n. 5420/3198 – Atto giudiziario del 29/01/2008 – esecuzioni immobiliari – decreto di trasferimento immobili a favore di [redacted] per la quota di 1/9 dell'intera proprietà e contro [redacted]
- 21/12/2007 – n. 52928/30266 – Atto giudiziario del 27/11/2007 – esecuzioni immobiliari – decreto di trasferimento immobili a favore di [redacted] per la quota di 2/18 dell'intera proprietà e contro [redacted]
- 25/08/2000 – n. 25011/15980 – Atto del 14/03/2000 per causa di morte – certificato di denunciata successione per la morte avvenuta il 28/01/1994 di [redacted] proprietario di 1/2 dell'intera proprietà a favore di A. [redacted] per la quota di 2/18 dell'intera proprietà e di [redacted] per la quota di 3/18 dell'intera proprietà.
- 27/01/1982 – nn. 2088/1581 Atto per compravendita del 09/01/1982 Notaio G. Bonanni per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera proprietà a favore di [redacted] e contro [redacted]

**N.B. In data 21/05/2018 l'Agenzia delle Entrate-Riscossione ha emesso un documento di ricorso per intervento come creditrice nei confronti di [redacted] per un importo pari a [redacted]**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione Condominiale, le spese annue di ordinaria amministrazione sono indicativamente pari a € 550,00.

Al 28 giugno u.s. risulta insoluta la quota relativa all'ordinaria amministrazione dell'esercizio 2017 e la prima rata esercizio 2018 il cui importo ammonta ad € 1.307,79 scaduta il 30/04/2018, la seconda scaduta il 01/07/18 di € 137,00, per un debito totale pari a € 1.444,79. Risulta insoluta anche la quota a preventivo riguardante lavori nel canale di gronda e terrazzo di copertura (ultima delle 15 rate scaduta il 15/05/2018) non versata il cui importo ammonta ad € 2.502,99, per un



totale pari ad € 3947,78.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1. Attuali proprietari**

la quota ciascuno di 2/8 dell'intera proprietà,  
pervenne in forza di successione in seguito alla morte di a

la quota di 3/8 dell'intera proprietà, pervenne in forza di successione in seguito alla morte di  
in seguito a trasferimento immobile da e in seguito a  
successione per morte di a la quota di 1/8 dell'intera  
proprietà, pervenne in seguito a trasferimento immobile da

### **6.2. Precedenti proprietari**

- I coniugi e acquistarono l'immobile per la quota di  
1/2 ciascuno dell'intera proprietà nel 1982.

## **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) (ved. all. C).

Il palazzo è stato costruito con progetto n° 612/1930 e da allora non è mai stato presentato alcun  
progetto di variazione, nonostante, come già evidenziato nel paragrafo 1.2, siano state fatte delle  
variazioni sulla superficie di due stanze a vantaggio dell'ingresso (ved. all. D).

Per sanare occorrerà procedere ai sensi dell'art. 22 comma 3 L.R. 16/08 e s.m.i, con un costo  
complessivo comprendente oneri vari, aggiornamento catastale per la diversa distribuzione degli  
spazi interni e per l'eliminazione del cortile come meglio specificato nel paragrafo 1.2 e parcella  
professionista, con un importo ipotizzato compreso tra 1.300,00 e 1.800,00 euro.

## **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** (ved. all. E)

### **Descrizione dell'immobile civ. 2**

Il palazzo, costruito nel 1930, ha una facciata piuttosto curata ed è caratterizzato da un porticato sul fronte est.

Ha caratteristiche sia costruttive che di finitura del tipo "civile abitazione". La struttura portante è mista.

E' costituito da 7 piani fuori terra e da due vani scala e si presenta in buone condizioni di manutenzione (foto nn. 01-02-03).

L'atrio ha una pavimentazione in marmetti di graniglia e lambrino in travertino, il soffitto è decorato con gessi; il vano scale è caratterizzato da pedate e alzate in marmo, lambrino con intonaco graffiato e ringhiera in ferro e legno, mentre i pianerottoli sono in graniglia. Il palazzo è dotato di ascensore la cui corsa inizia però dal piano primo. Pertanto, essendo l'immobile oggetto di perizia, posto al primo piano, lo stesso è raggiungibile solo attraverso una prima rampa di scale. Le parti comuni, sono in buone condizioni (foto nn. 04-05-06).

Il portone di accesso è in alluminio e vetro dotato di pulsantiera con citofono (foto n. 03).

### **Descrizione dell'appartamento int. 1:**

In particolare l'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, bagno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio con finestra, sala, un balcone e un ripostiglio non direttamente collegato con l'appartamento come già visto nelle premesse (ved. all. D).

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

- *Ingresso: pavimentazione in graniglia decorativa, zoccolo in ardesia, pareti intonacate, soffitto con stucchi in gesso. La pavimentazione in graniglia evidenzia quella che era l'originaria disposizione dei muri (foto n. 07).*
- *Cucina: pavimentazione in graniglia e rivestimento con piastrelle bianche fino ad un'altezza pari a m 2.00 circa, la restante parete tinteggiata bianca come il soffitto. In cucina è collocato il boiler (foto n. 08).*
- *Bagno: pavimentazione in piastrelle in gres blu, rivestimento in piastrelle in gres panna fino ad un'altezza pari a m 2.60 circa (foto n. 09).*
- *Camere matrimoniale e singola: pavimentazione in graniglia decorativa, zoccolo in ardesia, pareti intonacate e soffitto con stucchi in gesso (foto nn. 10-11).*



- Ripostiglio con finestra: pavimentazione in graniglia decorativa, zoccolo in ardesia, pareti rivestite con carta da parati. (foto n. 12).
- Sala: pavimentazione in graniglia decorativa, zoccolo in ardesia, pareti intonacate e soffitto con stucchi in gesso (foto nn. 13-14).
- Balcone: pavimentazione piastrelle tipo klinker e ringhiera metallo.
- Infissi esterni: alcune persiane in alluminio in buono stato e alcune in legno molto usurate, tutte di colore verde (foto n. 15).
- Infissi interni: in alluminio doppio vetro piuttosto datate.
- Porte interne: in legno e legno e vetro in discreto stato conservativo.
- Impianto elettrico: da rifare.
- Impianto condizionamento: assente.
- Impianto di riscaldamento e idrosanitario: totalmente autonomo, ma al momento l'appartamento è dotato solo di boiler per acqua calda e non di caldaia per riscaldamento, pur essendo presenti i corpi radianti.
- Fornitura gas: presente, ma al momento interrotta con sigilli.
- Ripostiglio: non è direttamente collegato con l'appartamento, pur essendo contiguo, ma vi si accede dal vano scale. E' stato ricavato al di sotto della rampa di scale condominiale e pertanto la quota del soffitto degrada fino a terra (foto nn. 16-17).

#### Condizioni di manutenzione:

L'appartamento non si presenta in buone condizioni di conservazione.

Presenta diversi segni di umidità in sala e nella camera singola, segni di infiltrazioni in cucina così come alcune crepe sul soffitto. Il soffitto della sala si presenta scrostato in diversi punti così come quello del bagno che presenta anche segni di infiltrazione (foto nn. 8-9-11-14).

La documentazione fotografica, corredata dalla pianta con indicazione dei punti di vista, è allegata alla lettera E.

## **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.





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.

### 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 2° semestre 2017, ultimo aggiornato, un prezzo di vendita per immobili in fasce simili compreso tra € 780,00 e € 1.100,00 ) 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 nel prezzo di €/mq 780,00 tenuto conto del momento di basso mercato immobiliare che ancora persiste

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 105,00
- 2) balcone mq 1,75 30% mq. 0,51
- 3) cantina/ripostiglio al piano mq 7,00, di cui 3,50 con h media pari a circa 2,40 e i restanti con altezza degradante a zero.

**TOTALE APPARTAMENTO MQ. 105,5 x € 780,00= € 82.290,00**

**CANTINA MQ. 7,00 = A CORPO € 3.000,00**

**TOTALE € 85.290,00**

**Quota pignorata: 100% della proprietà**

**considerato**

- che l'immobile è in una zona centrale di Cornigliano e comoda a servizi e mezzi;



- che il quartiere è in via di riqualificazione come descritto in precedenza al paragrafo 2;
- che il palazzo è in buone condizioni di manutenzione con la facciata recentemente ristrutturata;
- che l'appartamento, pur in cattive condizioni di manutenzione, ha una metratura molto appetibile dal punto di vista commerciale;

**considerato però**

- che l'immobile è raggiungibile solo dopo aver percorso un paio di rampe di scale e pertanto non è raggiungibile da persone portatrici di handicap e la dimensione della scala attualmente non consentirebbe la facile installazione di un servoscala (foto n. 06);
- che non ha posto auto;
- che l'immobile necessita di ristrutturazione e di sanatoria per le opere abusive;
- che la fornitura del gas è attualmente interrotta e pertanto occorrerà saldare le bollette arretrate per permettere la rimozione dei sigilli;
- che risulta un debito con l'amministrazione pari al momento della stesura della perizia a € 3.947,78;

**tutto ciò considerato**

la scrivente, data la contrazione del mercato tuttora esistente, per incentivare la vendita, considera congruo abbattere il prezzo di mercato di circa il 10% 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.

\*\*\*\*\*

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETÀ**

Alla luce di quanto fin sopra esposto il prezzo base per l'incanto dell'appartamento, sito in Genova, Via Pellizzari 2/1 sc. A, è pari a € 72.922,95, arrotondato a € 72.900,00 (euro settantaduemila900/00).

**11. DIVISIONE IN LOTTI**

Stante le caratteristiche dell'immobile e pur essendo possibile l'eventuale divisione e vendita singola dell'appartamento e della cantina (previo frazionamento edilizio catastale e quindi con costi per la procedura), la scrivente ritiene che ai fini di una vendita migliore, la cantina annessa è sicuramente un valore aggiunto, pertanto ne consiglia la vendita non separata.



**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 14.05.2018;
- giuramento in data 23.05.2018;
- sopralluogo in data 19.06.2018;

**13.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali aggiornate
- verifica on line di eventuali pratiche presentate per l'immobile presso ufficio Visure del Comune di Genova;

Genova, 8 agosto 2018

L'Esperto  
(arch. Silvia Astarita)

**Allegati:**

- A Documentazione catastale
- B Certificati anagrafici di residenza
- C Stralcio P.U.C Comune di Genova
- D Planimetrie appartamento
- E Documentazione fotografica
- F APE (attestato prestazione energetica)





**ALL. A**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



MODULARIO  
No. mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1979, N. 658)

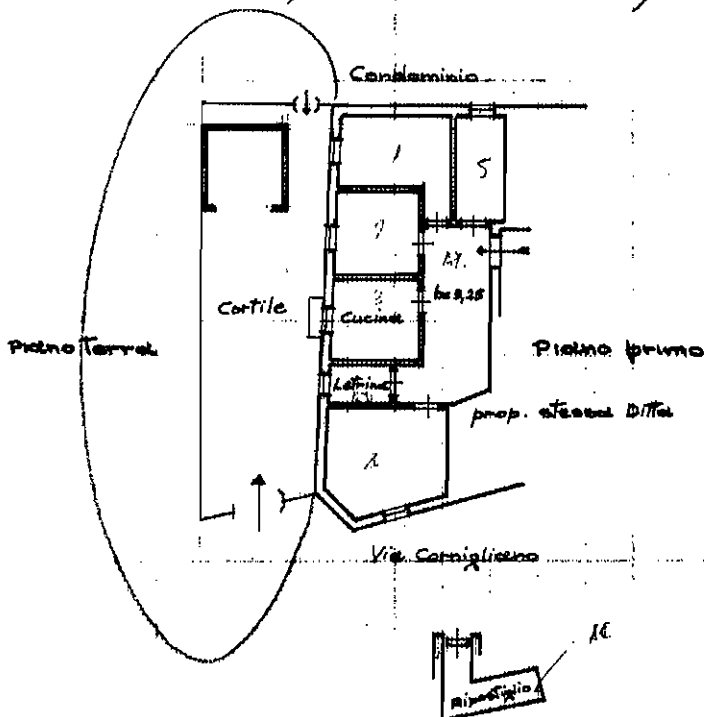
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Genova Via G. Polizzotti n. 2/1 sc. A

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di .....

partita 5168  
foglio 79  
mappale 158  
sub. 44

GIA' PARTE DEL PUB. 43  
CON DUR 844/82



Dott. Arch. LUIGI VICINI  
n. 1175  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DI GENOVA E LA SPEZIA

ORIENTAMENTO  
Nord



SCALA DI 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

7574

Compilata dal Arch. Luigi Vicini  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli architetti  
della Provincia di Genova e La Spezia

DATA 20/2/1986

Firma: Luigi Vicini

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/02/1986 - Data: 30/05/2018 - n. T180671 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Lugli 01

Lugli 01

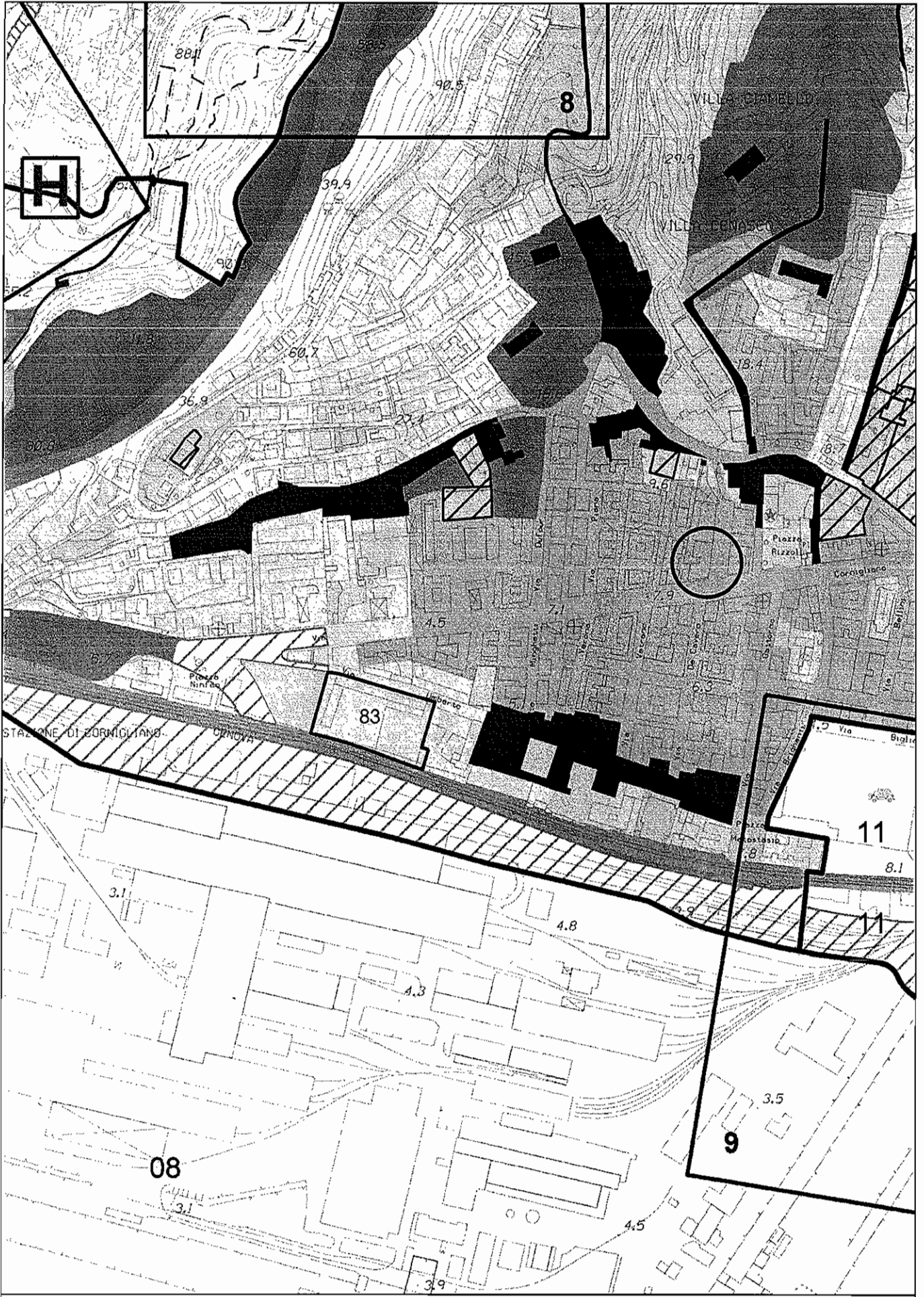
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2018 - Comune di GENOVA/S (D969) - < Sez. Urb.: COR - Foglio: 79 - Particella: 158 - Subalterno: 44 >  
Firmato DA: 1457817D61F1E1646767AARARUBA00038e2d5d51604405f1b559aa93be4



ALL. C

STRALCIO PUC COMUNE DI GENOVA





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

Firmato Da: ASTARITA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ad3a5ec25d51604405f1b559aa93be4

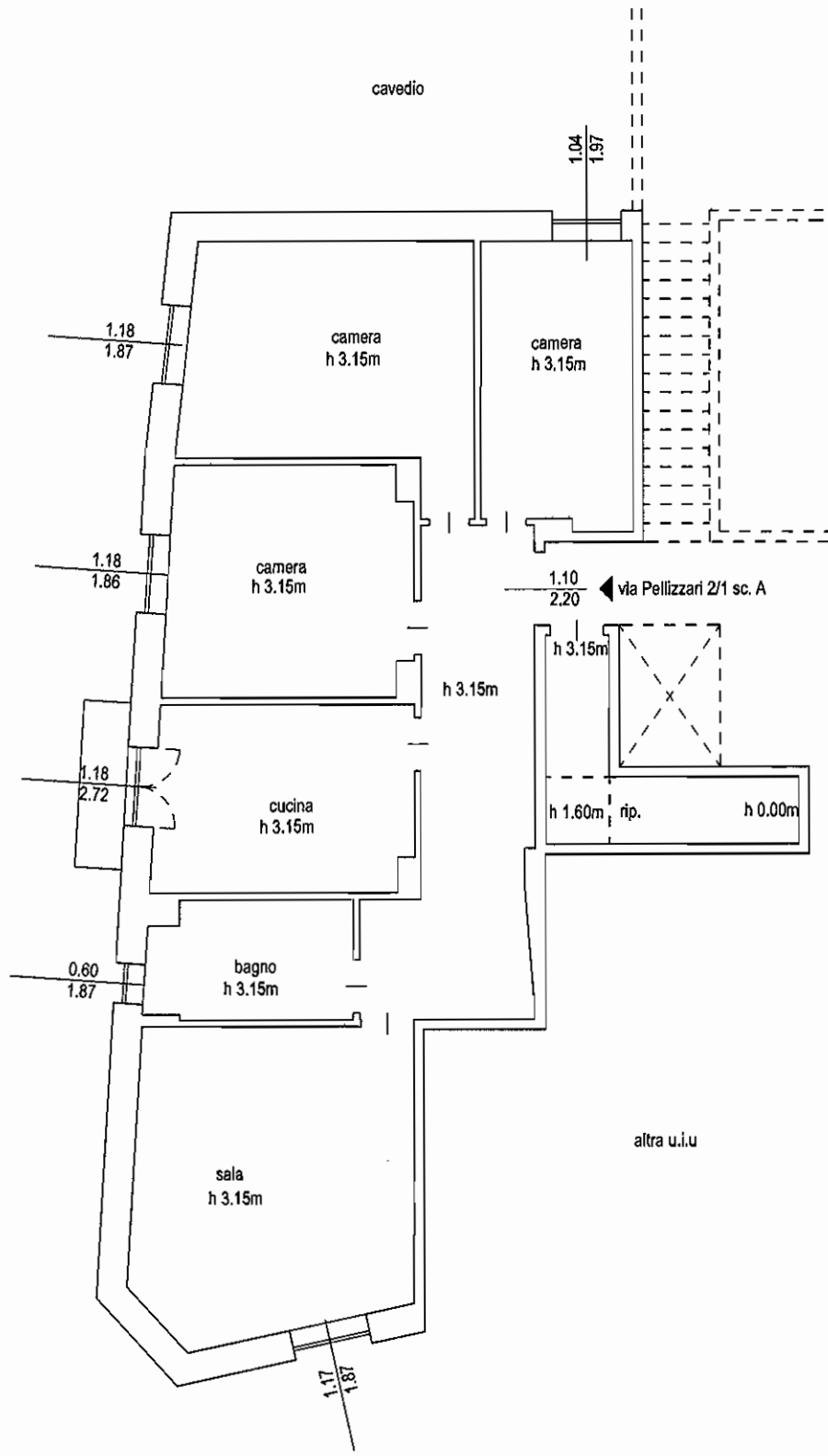




ALL. D

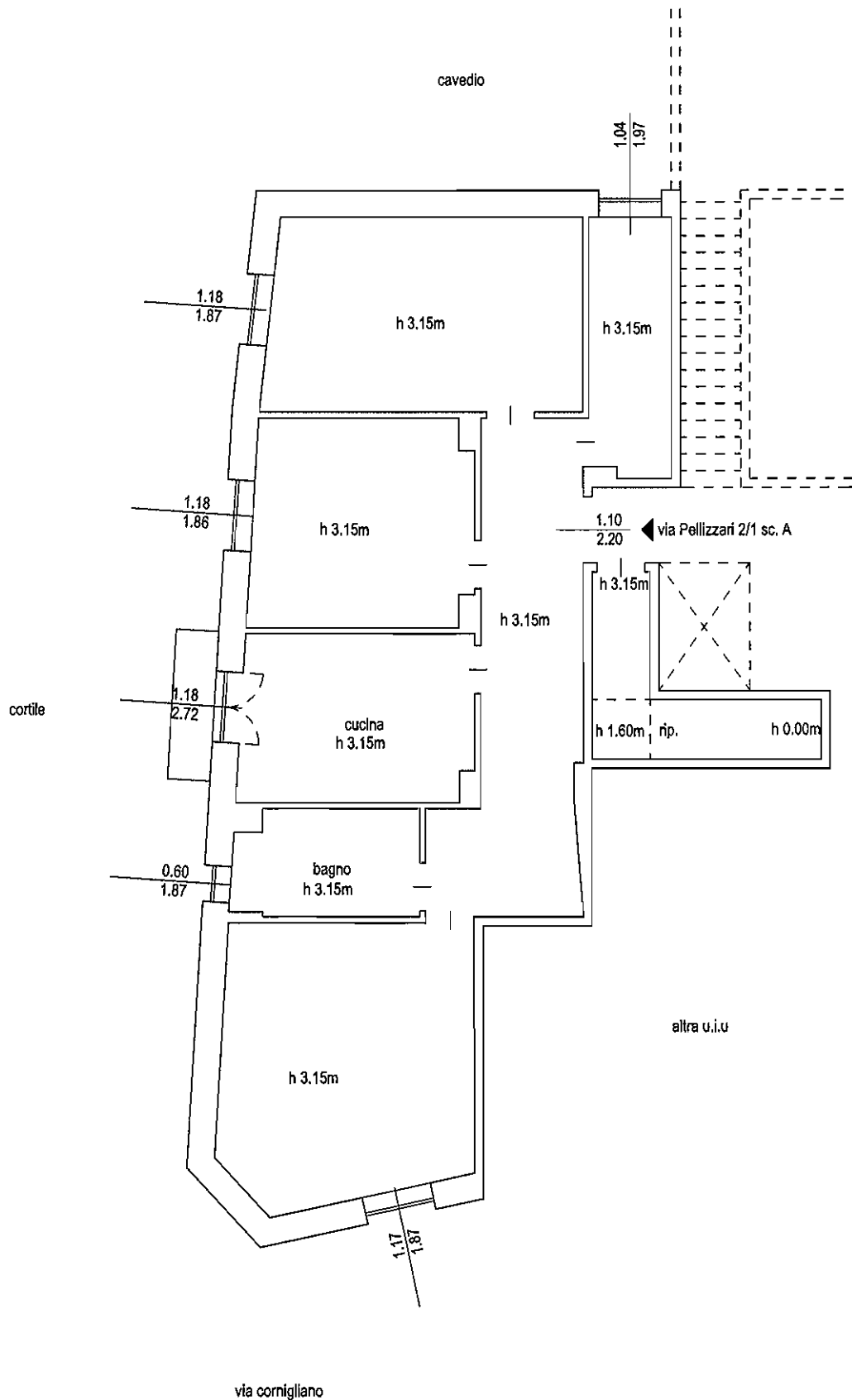
PLANIMETRIE APPARTAMENTO





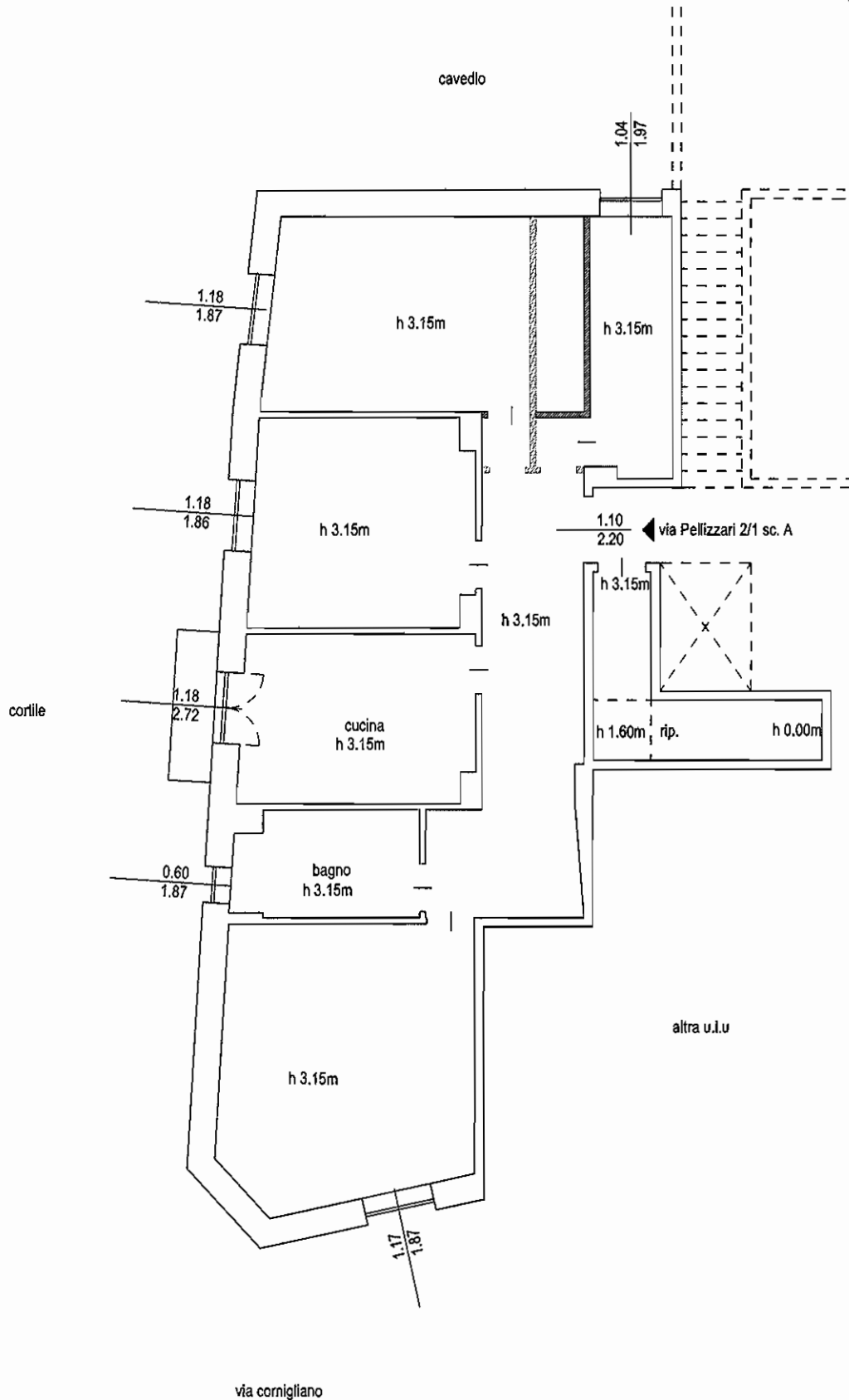


Planimetria conforme al catastale del 20/02/1986 - scala 1:100





-  demolizioni
-  costruzioni



Raffronto fra catastale e stato attuale - scala 1:100



# ALL. F

APE

E1 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E2 - RICEVUTA

E3 - DETTAGLIO PAGAMENTO

E4 - FATTURA REDAZIONE APE





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## 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: 20

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

## Dati identificativi



Regione: LIGURIA

Comune: Genova

Indirizzo: Via Pellizzari, 2

Piano: 1

Interno: 1 scala A

Coordinate GIS: 44.41629 °N 8.871169 °E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1930

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 91.00

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

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 360.00

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

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)			Sezione	COR	Foglio		79	Particella		158
Subalterni	Da	44	A	44	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	
Altri subalterni													

### Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

EP<sub>gl,nren</sub> 187.94 kWh/m<sup>2</sup>anno

### Riferimenti

Gli Immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDITÀ FINALE 01/01/2028



## 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

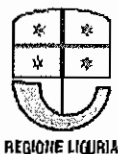
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1985 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 187,94 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 10,25 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Oilò combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub> 24,35 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<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 <sub>gl, nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Installazione caldaia	NO	9	F (138,38 kWh/m <sup>2</sup> anno)	F (138,38 kWh/m <sup>2</sup> anno)





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	360.00	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	99.57	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.2766	
EP <sub>H,nd</sub>	106.55	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.0063	
Y <sub>IE</sub>	0.1832	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Valore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren	
Climatizzazione Invernale	1-SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,95	11	0,00	145,39
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	1-Boiler elettrico	2000		Energia elettrica	1.20	0,34	11	10,25	42,55
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDITÀ FINO AL 31/03/2026

# APE<sub>2015</sub>

## 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.

[Empty box for information on energy performance improvement opportunities]

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Lorenzo Piccinini	
Indirizzo	---	
E-mail	piccinini.geometra@gmail.com	
Telefono		
Titolo		
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Lorenzo Piccinini, 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

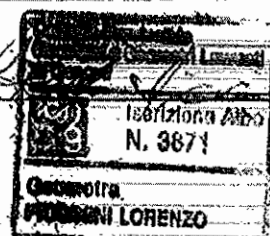
E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dallo 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: 06-08-2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

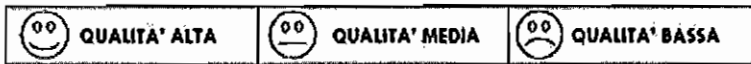
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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.

#### RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici:

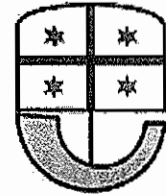
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

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



# Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

## Ricevuta

**N. certificatore:** 7967  
**Cognome:** Piccinini  
**Nome:** Lorenzo  
**Anno:** 2018  
**Numero Certificato:** 29604  
**Data Protocollo:** 06/08/2018 14:50  
**Numero Protocollo:** PG/2018/0222126

### Impronta file .pdf:

b0e4888f505bc7f41a35442b653a98efdc49920173d51cca08d4559f4f55bd9d

### Impronta file .xml:

8090e9cefae184eff1d432982ca23e9bb106b181658e13c264ecc8ecd666bd27



## TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzione immobiliare	146/2018
Promossa da	CONDOMINIO VIA PELLIZZARI 2
Debitori	
Intervenuti	
Debitore	/
Esperto	Arch. Silvia Astarita
Descrizione immobile	Immobile sito in Genova, via Guido Pellizzari 2/1 sc. A i cui dati catastali sono: - COR, foglio 79, part. 158, sub. 44 – piano 1 – zona censuaria 1A - categoria A/3 – classe 5 – vani 6 – superficie catastale 115 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq – R. C. 666,23.
Stato di possesso	, per la quota di 2/8, , per la quota di 3/8 e per la quota di 1/8
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	= = =
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	- Pignoramento immobile del 26/02/2018, a favore di Condominio Via Pellizzari 2 - ipoteca giudiziale del 11/05/2011 – decreto ingiuntivo a favore di BANCA PASSADORE & C. S.P.A. -ipoteca legale del 10/07/2014 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. -In data 21/05/2018 l'Agenzia delle Entrate-Riscossione ha emesso un documento di ricorso per intervento come creditrice nei confronti di per un importo pari a € 32.235,87
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	L'immobile non è regolare dal punto di vista edilizio. Per sanare occorrerà procedere ai sensi dell'art. 22 comma 3 L.R. 16/08 e s.m.i, con un costo complessivo comprendente oneri vari, aggiornamento catastale e parcella professionista, che può variare tra € 1.300,00 € e € 1.800,00.
Valore stimato dell'immobile	INTERA PROPRIETA' € 85.290,00 (euroottantacinquemila290/00)
Prezzo a base d'asta	INTERA PROPRIETA' € 72.900,00 (euro settantaduemila900/00)



