

R.E. 277/2016

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Roberto Braccialini

nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da

MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING

Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese Spa

Avv. Giordano Balossi

Avv. Gianluca Vio

contro



**RELAZIONE DI STIMA
DI UNICO LOTTO**

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Bellotta

iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1471, con studio in

Genova, Via Palestro, 29/6 Genova 16122 (tel. 010871982 - 3494493067)

UNICO LOTTO

Intera proprietà dell'ufficio o studio privato posto al piano primo, facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Genova, Via Antonio Gramsci, civ. 11, interno 1.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera quota di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Genova e facente parte del fabbricato condominiale contrassegnato con il civ. 11 di Via Antonio Gramsci e più precisamente:

- ufficio (categoria A/10 indicato nel certificato catastale di cui al doc. 1 qui allegato), distinto con l'interno 1 del civ. 11, posto al piano primo, composto da: vano con finestra su Via Gramsci attualmente utilizzato come ingresso e occupato anche da mobilio da cucina compreso lavello con acqua corrente (v. planimetria di cui al doc. 2 e foto 1 - 2 e 3); altro spazioso vano (ad oggi non comunicante con il precedente, come invece indicato in planimetria catastale) utilizzato come cucina e camera da letto (v. foto 4 - 5 - 6; occorre rilevare che a questo secondo vano attualmente si accede tramite corridoio appartenente all'immobile interno 2 (estraneo alla presente procedura), a sua volta collegato con il vano scale condominiale). Questo secondo vano viene illuminato e aerato da due finestre: una affacciante su Via Gramsci e l'altra su Vico delle Foglie Vecchie; l'accesso al servizio igienico (quest'ultimo attualmente occupato da masserizie varie e comunque privo di qualsiasi allaccio idrico funzionante nonché sanitari - v. foto 7, 8 e 9) non avviene, come

- il primo vano, attualmente, comunica verso est tramite porta con il confinante immobile interno 1A; questo stesso vano inoltre, in realtà, presenta la parete divisoria a ovest traslata verso est di quasi m 1 rispetto a quanto indicato graficamente nella planimetria catastale; tale parete divisoria è priva di varco tra i due vani adiacenti dello stesso immobile, essendo murata la porta a due ante visibile nelle foto 6 e 10 e rappresentata in planimetria catastale;
- il secondo vano con due finestre presenta in realtà un accesso dal corridoio dell'appartamento interno 2 confinante con l'immobile in esame, mentre in planimetria catastale tale porta di comunicazione non è segnata; la porta di accesso al servizio igienico visibile nella planimetria catastale, allo stato reale è murata;
- il servizio igienico è accessibile nella realtà dal corridoio dell'interno 2 (immobile estraneo alla presente perizia), mentre nella planimetria di cui al doc. 2 tale varco non viene contemplato.

Occorre innanzitutto premettere che l'immobile, così come riscontrato dallo scrivente, risulta attualmente occupato abusivamente da famiglia del Marocco con minori e pertanto è probabile che l'alterazione edilizia dello stato dei luoghi descritta sopra sia avvenuta non a opera del proprietario esecutato, bensì per mano di qualche occupante per adattare l'immobile *de quo* e quelli confinanti alla bisogna.

Tuttavia, a parere dello scrivente, la diversa collocazione della tramezza tra i due vani dell'int. 1 rispetto a quanto rappresentato graficamente, non dipende da una manipolazione abusiva degli ambienti, bensì da una errata

riduzione grafica propria della planimetria stessa, anche avuto riguardo al tipo di pavimento presente in loco e alla vetustà delle condizioni della tramezza.

Quindi ritiene il sottoscritto che, per quanto concerne la tramezza in argomento, sia necessario ricorrere a migliore rappresentazione di aggiornamento grafico presso i Servizi Catastali dell' Agenzia delle Entrate.

1.5) Confini

L' "ufficio o studio privato" di cui trattasi, sito in Via Gramsci civ. 11/1 in

Genova, così confina:

- a sud con Via A. Gramsci;
- a ovest con Vico delle Foglie Secche;
- a nord con interno 2 e vano scale condominiale;
- a est con immobile int. 1A dello stesso fabbricato condominiale e con interno 2;
- sopra con immobile interno 3 sito al piano secondo;
- sotto con negozio civ. 105 r al piano terreno.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

Caratteristiche zona: centrale (Municipio I "Centro est", ex Circoscrizione di Prè-Molo-Maddalena, i tre Sestieri più antichi del Centro Storico confinanti fra loro e situati a ridosso dell' area portuale), attualmente a carattere prevalentemente abitativo ad alta densità (dovuta in particolar modo all' insediamento di immigrati stranieri),

commerciale (negozi, ma anche piccole imprese artigiane che operano nel quartiere) e di tipo terziario (università, banche e rete urbana di comunicazione), come si intuisce dallo stralcio di vista aerea di cui al doc. 3. La Via Gramsci rappresenta, insieme alla Sopraelevata, la direttrice stradale più importante di collegamento Ponente-Levante e, con riferimento all'immobile in perizia avendo quest'ultimo affacci diretti su tali percorsi veicolari, l'inquinamento acustico e da traffico, rilevabile dall'interno dell'immobile che è appunto posto al piano primo, risulta rilevante durante tutte le ore del giorno e della notte.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale e di servizi (in particolare è da rilevare la presenza del polo universitario nella zona compresa tra Piazza della Nunziata e Via Balbi, un ufficio comunale distaccato della civica anagrafe, il Porto Antico con l'Acquario e le altre strutture di attrazione quali il Museo Galata, una delle stazioni della metropolitana); dalle finestre esposte a sud dei due vani dell'immobile, la vista sul Porto Antico stesso risulta parziale in quanto buona parte del cono

ottico fruibile è occupato dall'ingombro della sopraelevata.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 3 verso ovest in direzione Sampierdarena; stazione ferroviaria di Principe: a circa km 1; vicina all'immobile, come detto, si trova la stazione di Darsena della metropolitana, numerose linee degli autobus urbani.

3) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Genova il sottoscritto non ha riscontrato alcun contratto di locazione regolarmente registrato e attualmente attivo che riguardi l'immobile oggetto di perizia.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI DELL'IMMOBILE

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Savona, luogo di residenza dell'esecutato, risulta che il Sig. [redacted] hanno contratto matrimonio in data 01.09.1994 presso il Comune di Milano in regime di separazione dei beni (v. doc. 4).

Si segnala solo, per completezza di indagine, la costituzione di un fondo patrimoniale stipulato nanti il Notaio Agostino Firpo di Savona il 25.03.2013 tra il Sig. [redacted] (parte esecutata) e il proprio [redacted] che tuttavia non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento (v. doc. 5).

Il Sig. _____ risulta risiedere presso il Comune di _____

_____ (v. doc. 6).

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: non sono stati riscontrati.

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile redatta in data 05.07.2016 dal Notaio Andrea Tosi di Milano e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore precedente possono ritenersi completi.

Con riferimento all'immobile in esame, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole nel ventennio antecedente (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale rilevata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova risulta la seguente:

- Nota di iscrizione n.ri 15775/2762 del 01.06.2001 di atto notarile pubblico di mutuo a rogito Notaio Federico Ruegg di Savona del 14.05.2009 rep. n. 37744/17005 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pianfei e Rocca De' Baldi Società Cooperativa e contro _____ nato a Genova il _____ (c.f. _____) per il diritto di proprietà di 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Nota di Iscrizione n.ri 36849/6628 del 14.11.2011 di atto giudiziario a seguito di decreto ingiuntivo del 04.11.2011 rep. n. 2484/2011 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pianfei e Rocca De' Baldi Società Cooperativa e contro _____ come sopra generalizzato;

- Nota di Trascrizione n.ri 37965/27048 del 22.11.2011 nascente da verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova e notificato il 03.10.2011 rep. n. 8847/2011 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pianfei e Rocca De' Baldi a R.L. e contro (come sopra generalizzato);

- Nota di Trascrizione n.ri 11508/9078 del 20.05.2014 nascente da atto esecutivo o cautelare di decreto di sequestro preventivo per equivalente emesso dal Tribunale di Savona Ufficio GIP in data 07.05.2014 rep. n. 2769/13 a favore dell'Erario dello Stato e contro

- Nota di Trascrizione n.ri 15186/10663 del 27.05.2016 nascente da verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova e notificato il 26.04.2016 rep. n. 3858 a favore di Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese Spa e contro

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: € 2.500,00 per le irregolarità edilizie riscontrate – v. successivo par. 7 (esclusi interventi edilizi di rimessa in pristino);

4.3.2) Di conformità catastale: € 700,00 per l'aggiornamento planimetrico dovuto all'erronea rappresentazione grafica della posizione della tramezza a separazione dei due vani principali dell'immobile.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Con la sola esclusione dell'immobile int. 1 di cui trattasi, il resto della proprietà del Condominio di Via Gramsci 11 risulta in capo all'Ordine

Religioso “Conservatorio Figlie N.S. Della Misericordia - Filippine” (in Genova, Via Polleri 9, nel quartiere del Carmine e poco distante dall’immobile in perizia) al quale lo scrivente si è rivolto per ottenere informazioni generali, che qui di seguito si riportano:

- il caseggiato non viene gestito da alcun amministratore condominiale;
- non è possibile pertanto fornire dati precisi in merito alle spese ordinarie annue di gestione dell’immobile *de quo*;
- non risultano previsti ad oggi interventi di manutenzione straordinaria a parti condominiali come tetto, facciate, vano scale, ecc.;
- l’erogazione dell’acqua allo stabile è comunque assicurata, come direttamente accertato dallo scrivente presso la Società Iren-Mediterranea delle Acque di Genova, in quanto il relativo onere economico viene assolto proprio dall’Istituto delle Madri Filippine.

Peraltro, non è solo l’int. 1 dello stabile a essere abusivamente occupato da stranieri, tra cui alcuni minori, bensì sostanzialmente il palazzo di Via Gramsci 11 nella sua interezza: la situazione si trascina da circa tre anni e mezzo e l’Istituto delle Figlie di N.S. della Misericordia, proprietario di gran parte dello stabile, contattato dal sottoscritto, ha riferito che la Procura di Genova, a seguito di denuncia dello stesso Ordine Religioso, aveva annunciato un imminente sgombero già dal mese di dicembre 2018, cui però hanno fatto seguito opposizioni da parte di un certo “Movimento di Lotta per la Casa”, che intenderebbe garantire una collocazione abitativa alternativa per le famiglie con l’aiuto anche della Curia Genovese.

Al momento, comunque, allo scrivente non risulta che siano state attuate

soluzioni, quindi la situazione di occupazione abusiva permane.

6) ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile in perizia risulta di proprietà del Sig. _____ (parte
esecutata) nato a Genova il 30.08.1965 (c.f. _____) per la
quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Gerolamo Luigi Schiaffino di
Genova del 01.04.1997 rep. n. 37273 trascritto a Genova l'8.04.1997
ai n.ri 9255/5990;

- successione testamentaria a seguito di testamento olografo a rogito
Notaio Clavarino rep. n. 43923 del Sig. Luigi Bruzzo nato a Genova
il 03.12.1906 e deceduto il 13.04.1989, giusta denuncia di
successione n. 6514/25, registrata presso Genova 1 il 16.04.2002 e
trascritta a Genova il 06.09.2003 ai n.ri 32199/19378.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Considerando la vetustà del fabbricato condominiale, risalente a epoca
medievale e quindi ovviamente antecedente all'anno 1929 (anno del primo
REC genovese), non è riscontrabile alcun certificato di abitabilità anche
perché non previsto.

Presso l'Archivio del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova non è
sussiste alcun progetto riguardante opere interne relativamente all'immobile
in perizia. Quindi le difformità dello stato dei luoghi riscontrate durante il
sopralluogo necessitano certamente di aggiornamento planimetrico e
sanatoria per quanto concerne l'immobile int. 1 e di rimessa in pristino per
quel che riguarda i lavori eseguiti per rendere comunicanti gli immobili

interni 1, 2 e 1A, appartenenti però a proprietari diversi.

Si sottolinea infatti, ulteriormente e in particolare, che le difformità non riguardano solo modifiche all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento (chiusura del varco posto sulla tramezza che risulta non correttamente rappresentata in planimetria; chiusura della porta di accesso al servizio igienico), ma anche l'apertura di due varchi (uno verso il servizio igienico e l'altro verso il secondo vano dell'immobile), che di fatto consentono un collegamento interno diretto tra due immobili diversi posti al medesimo piano primo (l'interno 1 *de quo* e l'interno 2 verso nord, non oggetto di perizia) e l'apertura di altra porta che rende comunicanti ancora l'interno 1 e l'interno 1A verso est, anche questo estraneo alla presente vertenza.

Tali nuovi accessi, dal punto di vista urbanistico-edilizio, costituiscono vere e proprie fusioni di fatto di immobili con destinazioni diverse fra loro (appartamento con ufficio) e – appunto – appartenenti a proprietari diversi.

Pertanto, anche per le motivazioni già espresse al precedente paragrafo 1.4) riguardanti gli interventi edilizi abusivamente eseguiti e per quanto potuto accertare dal sottoscritto, la regolarità edilizio-urbanistica, così come quella catastale dell'immobile *de quo*, non risultano verificate e – come detto - con riferimento alle opere interne all'immobile int. 1 occorre riportare il tutto allo *status quo* conformemente alla planimetria catastale oppure presentare pratica in sanatoria presso il civico Settore Edilizia Privata nonché aggiornamento grafico-planimetrico per quanto riguarda gli aspetti catastali, tenendo presente che gli abusi sono intervenuti su immobile gravato da vincolo ambientale, come si dirà a breve, ma che trattandosi di opere interne

(che quindi non alterano l'aspetto esteriore dell'edificio) dovrebbero ricadere nella previsione del DPR n. 31 del 13.2.2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"; nonché eseguire interventi edilizi di ripristino per "isolare" nuovamente e fisicamente l'int. I dalle altre due proprietà, con le quali in oggi invece comunica.

8) INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nella zona di PUC "AC-CS - Ambito di conservazione del centro storico urbano" e la relativa cartografia e Norme di conformità della disciplina urbanistica vengono qui allegate *sub* doc. 7.

9) VINCOLI

Il fabbricato e l'immobile in oggetto non risultano vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sulla tutela del patrimonio storico-architettonico.

Come sopra già accennato, per quanto riguarda il vincolo sulla Tutela dei Beni Ambientali ai sensi della Parte III (Piano Comunale dei Beni Paesaggistici Soggetti a Tutela), come è possibile verificare dall'estratto della Tav. 38 qui allegato al doc. 8, il civ. 11 di Via Antonio Gramsci è inserito nella fascia di 300 metri dalla linea di costa e pertanto l'area è tutelata per legge dal D. Lgs n. 42/2004, art. 142.

La tav. 38 riguardante il Vicolo Idrogeologico (v. doc. 9) esclude il civ. 11 di Via A. Gramsci da tale condizione.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: struttura in muratura continua in pietra (foto 11 riguardante il prospetto principale); l'intonaco delle facciate si presenta in scarse condizioni di manutenzione (v. foto 12 - 13 - 14).

Poggioli: non presenti.

Solai: in legno: condizioni sufficienti.

Copertura: tipologia a due falde con rivestimento in ardesia; condizioni mediocri;

Scale: tipologia: a rampe e pianerottoli di pianta quasi quadrata (foto 15); ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore: non esistente; condizioni: pessime.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: come visibile dalle foto allegate, le facciate sono lisce e senza particolari decori (si rilevano solo un finto bugnato che riveste la facciata dei piani terreno e primo e parziali cornici laterali oltre a marcapiani; anche la tinteggiatura è in pessime condizioni di manutenzione.

Portone/atrio: tipologia a due ante (v. foto 16 - 17); materiale: completamente in legno; condizioni sufficienti. Le pareti dell'atrio sono intonacate (foto 17 - 18) anche se le condizioni di manutenzione risultano del tutto scarse.

Scale: gradini in ardesia; ringhiera e corrimano in ferro a semplice disegno; condizioni pessime.

Porta caposcala: in legno a due ante (v. foto 3 - 18).

Infissi esterni: finestre: a doppie ante in PVC con doppi vetri; persiane esterne mancanti (v. foto 11); condizioni scarse.

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato (vedi foto); condizioni mediocri.

“Cucina”:
avendo l’immobile in esame destinazione a ufficio, il vano cucina è “ufficialmente” inesistente, anche se, come già evidenziato, i due vani dell’immobile in perizia presentano condutture idriche di adduzione e scarico delle acque domestiche (v. foto 2 e 5); intorno ai mobili da cucina è visibile un rivestimento ceramico; condizioni scarse.

“Bagno”:

il servizio igienico, come già rilevato, non è accessoriato di sanitari né dotato di impianto idrico anche se il pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica (v. foto 7 – 8 e 9). Condizioni generali inadeguate e scarse.

Pavimenti:

i pavimenti del resto dell'immobile sono in piastrelle di graniglia di colore beige (v. foto allegate). Condizioni scarse.

Pareti e soffitti:

in tinta bianca; condizioni scarse.

10.3) Impianti

Citofonico:

esistente, ma non funzionante.

Ascensore:

non presente.

Elettrico:

da revisionare (l'energia elettrica non è al momento attiva).

Fognatura:

allacciata alla rete comunale.

Idrico:

allacciato alla rete comunale.

Termico:

non è presente impianto di riscaldamento.

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso (ufficio o studio privato, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (formalmente libero in quanto non esistente alcun contratto di locazione debitamente registrato, anche se attualmente l'immobile è occupato da nucleo familiare proveniente dal Marocco e probabilmente anche da altre persone immigrate), dell'attuale stato di conservazione e delle odierne quotazioni di mercato.

Le fonti di informazione si sono concretizzate principalmente utilizzando la

banca-dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel primo semestre 2018 (ultima pubblicazione al momento disponibile - v. doc. 10 - riferita a "ufficio", cioè A/10); i valori

OMI di riferimento sono i seguenti:

minimo = €/mq 1.250,00; massimo = €/mq 1.900,00.

Nel caso che ci riguarda, considerando le scarse condizioni generali di manutenzione riscontrate all'interno del bene e con riferimento alle parti condominiali nonché alle peculiarità descritte al precedente par. 5, verrà considerato il valore di €/mq € 900,00 (quindi inferiore al minimo).

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene *de quo* si adotteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si arriverà alla determinazione della quota pari a 1/1 della proprietà del più probabile valore di mercato dell'immobile.

11.1) Stima analitica nell'ipotesi di immobile libero (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene di dover fare riferimento a un ipotetico canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc.) pari a € 250,00 mensili per l'ufficio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 3.000,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 3.000,00/0,05 = € 60.000,00$.

11.2) Stima sintetica dell'immobile (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'immobile oggetto di stima misura complessivamente circa mq 50 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 900,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = \text{€}/\text{mq } 900,00 \times \text{mq } 50 \cong \text{€ } 45.000,00$.

11.3) Il più probabile valore di mercato

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato della proprietà dell'immobile *de quo* risulta:

$$V_m \text{ ufficio} = (V_1 + V_2)/2 = \text{€ } (60.000,00 + 45.000,00)/2 \cong \text{€ } 52.000,00.$$

Valore pari a 1/1 della proprietà dell'immobile = € 52.000,00

12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La documentazione relativa alla certificazione energetica dell'ufficio di Via

A. Gramsci, civ. 11/1 in Genova, è allegata *sub* doc. 11.

Per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, viene suggerito di isolare l'interno delle pareti dell'immobile medesimo.

25) DIVISIONE IN LOTTI DELL'IMMOBILE

Non si presenta la fattispecie.

26) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

26.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Paola Zampieri in data 08.03.2018, in qualità di esperto nella procedura sopra epigrafata;
- giuramento di rito attestato dal sottoscritto in data 15.03.2018;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del

22.05.2018 a entrambe le parti in causa (v. doc. 12);

- primo sopralluogo riguardante soltanto l'esterno dell'immobile in data 30.05.2018 (non veniva effettuato l'accesso all'interno in quanto nessuno lo rendeva disponibile);

- il sottoscritto tuttavia riteneva di non presentare in un primo momento istanza di accesso forzoso tentando, in un paio di successive occasioni, di contattare i soggetti occupanti l'immobile visto che parte eseguita, interpellata telefonicamente, dichiarava di non interessarsi più del destino del bene; tuttavia tali tentativi non ottenevano successo e pertanto si rendeva necessario presentare richiesta di accesso forzoso e nomina di custode;

- il sopralluogo all'interno dell'immobile veniva effettuato dal sottoscritto solo in data 18 dicembre 2018 alle ore 16,45 circa, alla presenza di SO.VE.MO., nominata dall'Ill.mo Giudice e veniva constatata la presenza di occupanti (donna proveniente dal Marocco con due minori - v. verbale *sub* doc. 13).

13.2) Accertamenti presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 23.03.2018 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastale;

- visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova 1 - Carignano, per la verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati;

- Ufficio Stato Civile del Comune di Genova in data 14.05.2018 per acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio;

- Ufficio Anagrafe del Comune di Savona in data 15.05.2018 per acquisizione di certificato di residenza di parte eseguita;

- accesso presso gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova (se e in quanto non reperibile via web) per verifica edilizia e/o acquisizione autorizzazioni e/o elaborati grafici progettuali, eventuali certificati di abitabilità e Condono Edilizio;

- redazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame.

Genova, 26 gennaio 2019

Esperto Estimatore

Arch. Gaetano Bellotta

ALLEGATI

- 1) Certificato catastale dell'immobile pignorato;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- 3) Stralcio di vista aerea della zona;
- 4) Estratto di atto di matrimonio di parte esecutata;
- 5) Atto per la costituzione di fondo patrimoniale (non riferito all'immobile *de quo*) del 25.03.2013;
- 6) Certificato di residenza di parte esecutata;
- 7) Stralcio del PUC Tav. 38 in vigore con normativa della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo*;
- 8) Stralcio Tav. 38 sull'aspetto Paesaggistico;
- 9) Stralcio Tav. 38 sull'aspetto Idrogeologico;
- 10) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia (ultima pubblicazione);
- 11) Certificazione energetica dell'appartamento;
- 12) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 13) Verbale di sopralluogo 18.12.2018;
- 14) N° 19 fotografie.

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

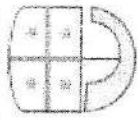
Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di Esperto Estimatore nominato nella procedura promossa da Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese Spa contro

_____ attesta di aver inviato copia della presente relazione al Legale del creditore precedente e al Sig. _____ a mezzo di posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 26 gennaio 2019

L'Esperto Estimatore
Arch. Gaetano Bellotta



REGIONE LIGURIA

SOCIETÀ CERTIFICATIVO 0726132683

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 23-01-2025



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

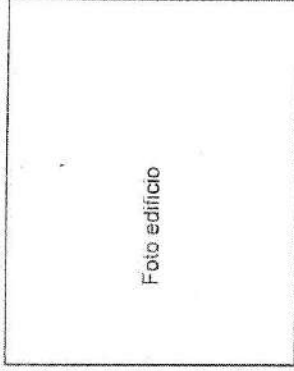
E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 - Unità immobiliare
 - Gruppo unità immobiliari
- Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 8

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

Dati identificativi



Regione: LIGURIA

Comune: Genova

Indirizzo: VIA GRAMSCI, 11

Piano: 1

Interno: 1

Coordinate GIS: 44.414054 °N 8.925039 °E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1700

Superficie utile riscaldata (m²): 37,00

Superficie utile raffrescata (m²): 0,00

Volume lordo riscaldato (m³): 150,00

Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale (Fabbricati) Genova (D969)

Subaltri Da 5 A 5

Altri subaltri

Sezione GEA

A

Foglio A

80

Particella 122

Da

A

A

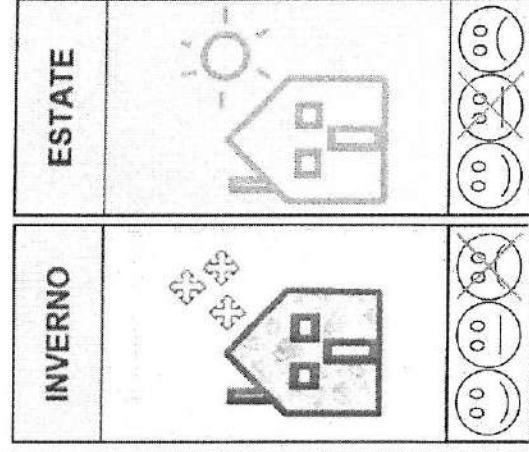
Servizi energetici presenti

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

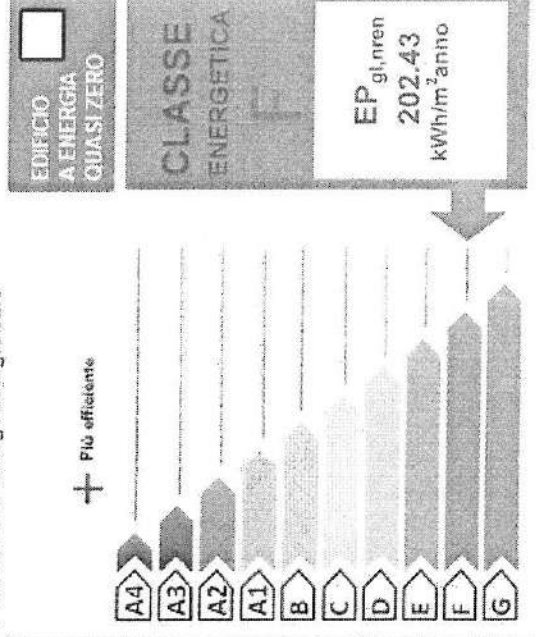
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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

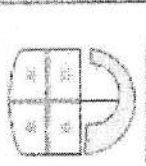
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

E (69,49) kWh/m²anno

Se esistenti:

0



REGIONE LIGURIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

COPIA DELL'ATTESTATO N° 0/20182286

VALIDO FINO AL 23-01-2029

APF

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

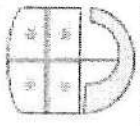
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	755 (Sm ²)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 202,43 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<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		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0,00 kWh/m ² anno	
			Emissioni di CO ₂ 37,96 kg/m ² anno

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 in anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REWI	ISOLAMENTO PARETI	NO	15	E (125,40 kWh/m ² anno)	E (125,40 kWh/m ² anno)



REGIONE LIGURIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 072015228

VALIDO FINO AL: 23-01-2025



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

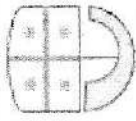
Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	150.00	m ³
S - Superficie disperdente	50.00	m ²
Rapporto S/V	0.3333	
EPi-ret	129.20	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0.0334	
YIE	0.0311	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice cataliso regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPi-ret	EPi-ret
Climatizzazione invernale	1-SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73	0.00	176.29
Climatizzazione estiva	1-SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.57	0.00	26.14
Prod. acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



REGIONE LIGURIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0721192831

VALIDO FINO AL 23-01-2029

APE

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione

Gaetano Bellotta

Indirizzo

arch.bellotta@libero.it - - -

E-mail

arch.bellotta@libero.it

Telefono

Titolo

Ordine/iscrizione

Dichiarazione di indipendenza

Il sottoscritto certificatore Gaetano Bellotta, 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: 23-01-2019

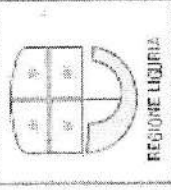
Firma e timbro del tecnico o firma digitale

CERTIFICATORE ENERGETICO

REGIONE LIGURIA

BOTTI ARCH. GAETANO BELLOTTA

N° 5248



REGIONE LIGURIA

COGNOME E IDENTIFICATIVO 0720192681

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

VALIDO FINO AL 23-01-2029

**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.



Utente: bellottaga
 Ruolo: certificazione
 Edificio: certificatore
 Gestione APE: Pagamento multiple APE
 Edificio pubblico: Certificatore
 Manuale utente

Numero APE : 2691 Anno : 2019 Data rilascio APE : 26/01/2019 Numero certificatore : 5240

Numero APE : 2691 Anno : 2019 Data scadenza APE : 26/01/2029 Nominativo : BELLOTTA GAETANO
 Il controllo sui dati catastali non è eseso al campo "subalterno" per gli APE da sostituire :
 conferma l'omissione dei catastali già presenti in altro APE non sostituito

Anno APE : da sostituire : Motivo :
 Numero APE : da sostituire : Motivo :
 il controllo sui dati catastali non è eseso al campo "subalterno" per gli APE

Provincia : GENOVA Sezione : GE4
 Foglio : 80 Subalterno :
 Mappa : 122
 Subalterni : da 5 a 5 da a da

Dati catastali autocatellati ai sensi del D.P.R. 445/2000 :
 Altre informazioni :

Dati APE (file XML) : 2691_2019_5248.xml.p7m Scegli file: Nessun file selezionato
 Data caricamento : 26/01/2019
 APE (file PDF) : 2691_2019_5248.pdf.p7m Scegli file: Nessun file selezionato
 Data caricamento : 26/01/2019

Avvia il pagamento
 Efficentato il 26/01/2019 10:43
 Codice ordine: 00000387396
 UID: 190200013527

Stato APE : Trasmissione
 Sostituito : No
 Revocato : No
 Note :
 Max 1000 caratteri

Autore ultimo aggiornamento : BELLOTTAGA
 Data ultimo aggiornamento : 26/01/2019

Sezione impianti APE

Sezione impianto	Tipologia impianto	Simbolo in quanto assente	Assente
Produzione Acqua Calda Sanitaria	Simbolo in quanto assente	Assente	<input type="checkbox"/>
Climatizzazione Invernale	Simbolo in quanto assente	Assente	<input type="checkbox"/>

Ricevuta Telematica di Pagamento

Attestazione di Pagamento

Denominazione e Codice fiscale dell'Ente Creditore	Regione Liguria - 00849050109
IUV - Identificativo Univoco assegnato dall'Ente Creditore	00020000000000000000000015551762
Codice Identificativo del PSP	UniCredit S.p.A. - UNCRITMM
Numero univoco assegnato al pagamento dal PSP	190260013527_1
Importo del singolo pagamento	20.00
Data del singolo pagamento	2019-01-26
Soggetto pagatore	Bellotta Gaetano - BLLGTN55L11Z614R

Regione Liguria p.i. 00849050109 - Regione Liguria - Piazza De Ferrari 1 - 16121 Genova
tel. centralino +39 010 54851 - numero verde gratuito Urp 800 445 445 - fax +39 010 5488742

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

IO DELLE FINANZE

GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

TASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

nune di Genova.

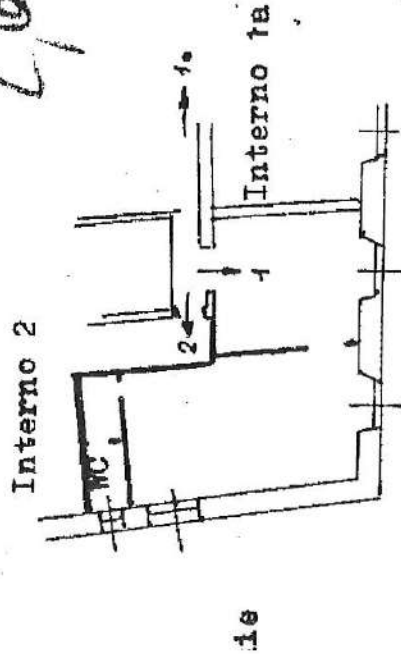
Via Gransci nP 11 intro 1

Riviera Liguria

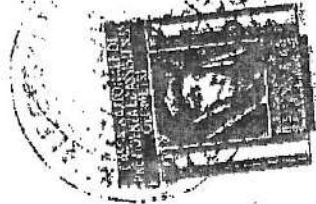
l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova

Pianta Primo Piano H. 2,60

2/60



Via Gransci



N
ORIENTAMENTO



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2018

Data: 23/03/2018 - Ora: 11.08.11 Fine
Visura n.: GE0047582 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969Q) Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: GEA Foglio: 80 Particella: 122 Sub.: 5
Catasto Fabbricati	

Unità immobiliare		DATI IDENTIFICATIVI											DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
N.		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale	Rendita				
1	GEA	Urbana	80	122	5	IA		A/10	3	2,5 vani	Totale: 50 m ²		Euro 671,39	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.			
Indirizzo		VIA ANTONIO GRAMSCI n. 11 piano: 1 interno: 1;															

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		GODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I	N.					(1) Proprietà per 1000/1000	

Mappali Terreni Correlati
Sezione A - Foglio 33 - Particella 382

Unità immobiliari n. 1
Ricevuta n. 17194
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BELLOTTA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria