

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galati Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 433/2023 del R.G.E.
(riunita con 474/2023).

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Parti Comuni.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 433/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.848,35	11

INCARICO

In data 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Galati Stefano, con studio in Salita S.Maria Di Castello 13 - 16123 - Genova (GE), email s.galati123@gmail.com, PEC stefano.galati@archiworldpec.it, Tel. 347 3892152, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - via priv Montecarlo , edificio 8, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento a p.t. di un edificio condominiale composto da ingresso con breve corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno , ripostiglio e giardino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - via priv Montecarlo , edificio 8, interno 2, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,75 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,95 m	T
Giardino	48,00 mq	47,70 mq	0,18	8,59 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	59,59 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	59,59 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2200	3		A3	2	4 vani	63 mq	444,15 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento è parte dell'edificio di via privata Montecarlo 8 ed è soggetto alle spese per la gestione delle parti comuni condominiali.

Eventuali importi insoluti dovranno essere verificati solo al momento della vendita effettiva, in quanto resteranno a carico di parte acquirente quelli relativi all'anno in corso e a quello precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina, la cui costruzione risale agli anni '60, ha una struttura ordinaria in Travi e pilastri in c.a., solette in laterizio e tamponamenti in muratura a cassavuota di laterizio intonacata e tinteggiata; le tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche; il bagno l'angolo cottura hanno hanno inoltre le pareti rivestite con piastrelle a mosaico.

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in alluminio con vetrocamera; persiane in alluminio verde scuro, le porte interne in tamburate bianche, il portoncino caposcala di tipo blindato.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2019
- Scadenza contratto: 08/03/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto ha durata di anni 4 + 4.

Si precisa che fra l'esecutato e l'affittuario era stata formalizzata una proposta d'acquisto e una scrittura privata con la quale le parti si impegnavano alla stipula di un atto di compravendita dell'appartamento in oggetto.

Il contratto prevede il pagamento di €2.500 annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1963 al 31/05/2006	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Scaldaferrì	18/04/1963	34576	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/05/1963	2359	2176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2006	**** Omissis ****	Atto compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Figari Giorgio	31/05/2006	69211	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/06/2006	6906	4789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2011	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giletta Alberto	27/04/2011	1476	993
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/05/2011	3967	2950
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo
 Iscritto a Genova il 15/06/2006
 Reg. gen. 6907 - Reg. part. 1239
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Rogante: Notaio Giorgio Figari
 Data: 31/05/2006
 N° repertorio: 69212
 N° raccolta: 15559
- Ipotega giudiziale** derivante da Decreto condanna
 Iscritto a Tribunale di Genova il 20/03/2018
 Reg. gen. 2752 - Reg. part. 306
 Importo: € 16.149,56

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.534,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza condanna
Iscritto a Tribunale di Genova il 14/02/2022
Reg. gen. 1432 - Reg. part. 171
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 20/10/2023
Reg. gen. 10622 - Reg. part. 8848
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto ricade in zona PB (Zone completamento) - PBS (Zone completamento non suscettibili di incremento insediativo).

L'immobile ricade in zona con vincolo paesaggistico (Promontorio Portofino - belvedere sulla Riviera Ligure).

L'area rientra nell'ambito 68 del vigente Piano Territoriale (P.T.C.P) in zona ID MO-A (Insediamento Diffuso in regime di Modificabilità di tipo A) - IS MA (Insediamento Sparso in regime di Mantenimento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio in oggetto risulta essere stato edificato con P.E. 172 del 1962 ed ha ottenuto il Permesso di Abitabilità n.13 del 20/02/1963.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale del 2006. Non è stato possibile il confronto con istanze depositate in Comune, pertanto viene previsto un importo per l'eventuale regolarizzazione mediante la presentazione di sanatoria per le opere interne realizzate.

E' stato predisposto APE - Attestato di Prestazione Energetica - da cui risulta che l'u.i. e' classificata in classe energetica F. (Si veda l'ALLEGATO 09)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - via priv Montecarlo , edificio 8, interno 2, piano T

Appartamento a p.t. di un edificio condominiale composto da ingresso con breve corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno , ripostiglio e giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 2200, Sub. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 169.831,50

La valutazione per determinare il piu' probabile valore di mercato del bene e definirne il prezzo base di incanto viene svolta applicando il metodo sintetico-comparativo, basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. Il valore unitario e' stato determinato in seguito a un'indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e adeguato alla specificita' del bene. L'andamento del mercato e le indagini effettuate hanno portato a considerare un valore unitario compreso fra quelli previsti dall'OMI per la zona, che per le abitazioni di tipo economico sono compresi fra 2.300 e 3.400 €/mq. Inoltre sono state considerati i valori del Borsino Immobiliare FIAIP e altri immobili attualmente sul mercato nella medesima zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Margherita Ligure (GE) - via priv Montecarlo , edificio 8, interno 2, piano T	59,59 mq	2.850,00 €/mq	€ 169.831,50	100,00%	€ 169.831,50
				Valore di stima:	€ 169.831,50

Valore di stima: € 169.831,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 150.848,35

ALLEGATI CTU 433_23 - via priv.Montecarlo 8/2 - S.Margherita (GE)

ALLEGATO 01 - COPIA DELLA RELAZIONE PERITALE IN FORMATO PRIVACY;

ALLEGATO 02 - LOCALIZZAZIONE DEL BENE (plan e fotogrammetrico)

ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 04 - VISURA CATASTALE

ALLEGATO 05 - PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 06 - RILIEVO via Montecarlo 8_2 - S.Margherita

ALLEGATO 07 - VERBALE SOPRALLUOGO SOVEMO

ALLEGATO 08 - Attestato Prestazione Energetica (APE)

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

Genova, li 28/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galati Stefano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - via priv Montecarlo , edificio 8, interno 2, piano T

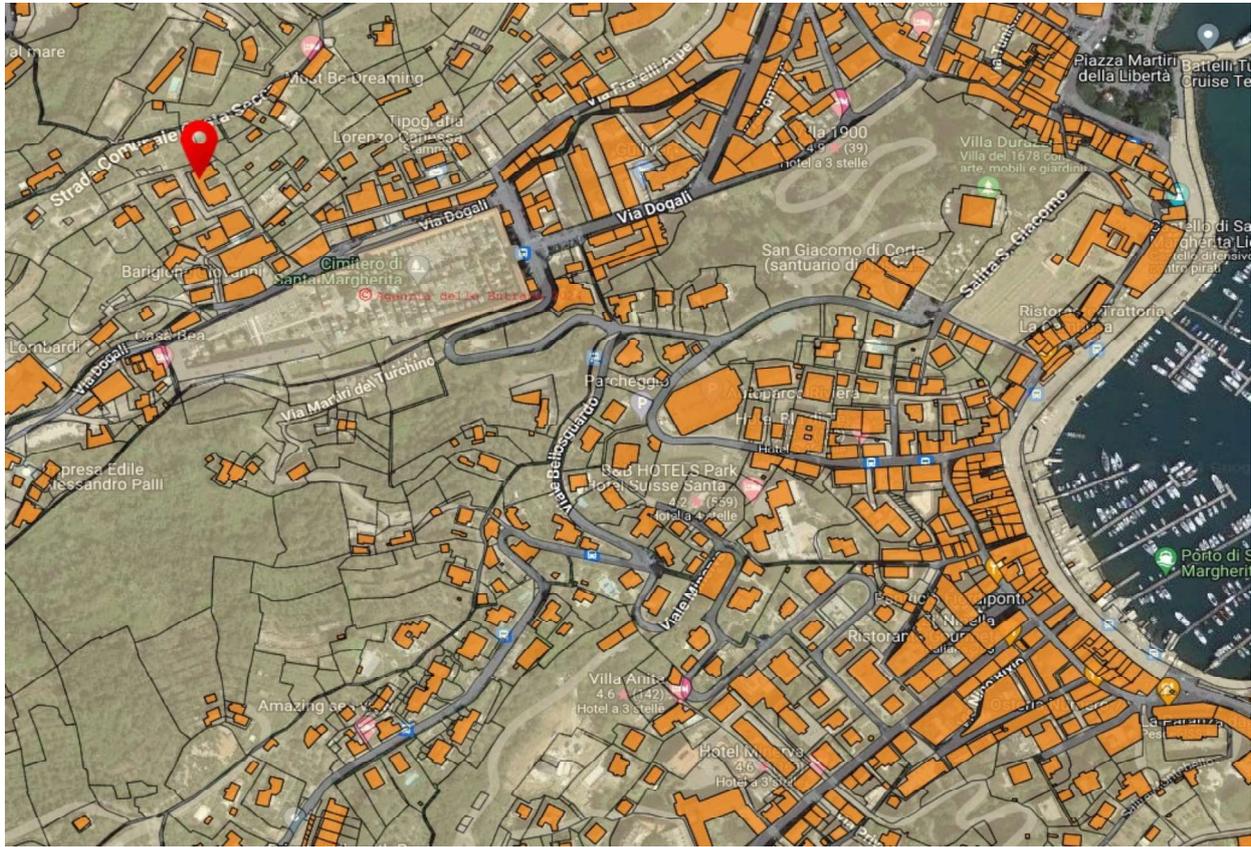
Appartamento a p.t. di un edificio condominiale composto da ingresso con breve corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno , ripostiglio e giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2200, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto ricade in zona PB (Zone completamento) - PBS (Zone completamento non suscettibili di incremento insediativo). L'immobile ricade in zona con vincolo paesaggistico (Promontorio Portofino - belvedere sulla Riviera Ligure. L'area rientra nell'ambito 68 del vigente Piano Territoriale (P.T.C.P) in zona ID MO-A (Insediamento Diffuso in regime di Modificabilità di tipo A) - IS MA (Insediamento Sparso in regime di Mantenimento).

Prezzo base d'asta: € 150.848,35

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 433/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.848,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Margherita Ligure (GE) - via priv Montecarlo , edificio 8, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2200, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	59,59 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento a p.t. di un edificio condominiale composto da ingresso con breve corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno , ripostiglio e giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



STRALCIO PLANIMETRICO



STRALCIO ORTOFOTOGRAMMETRICO

ALLEGATO 02
localizzazione



Foto 1 – esterno

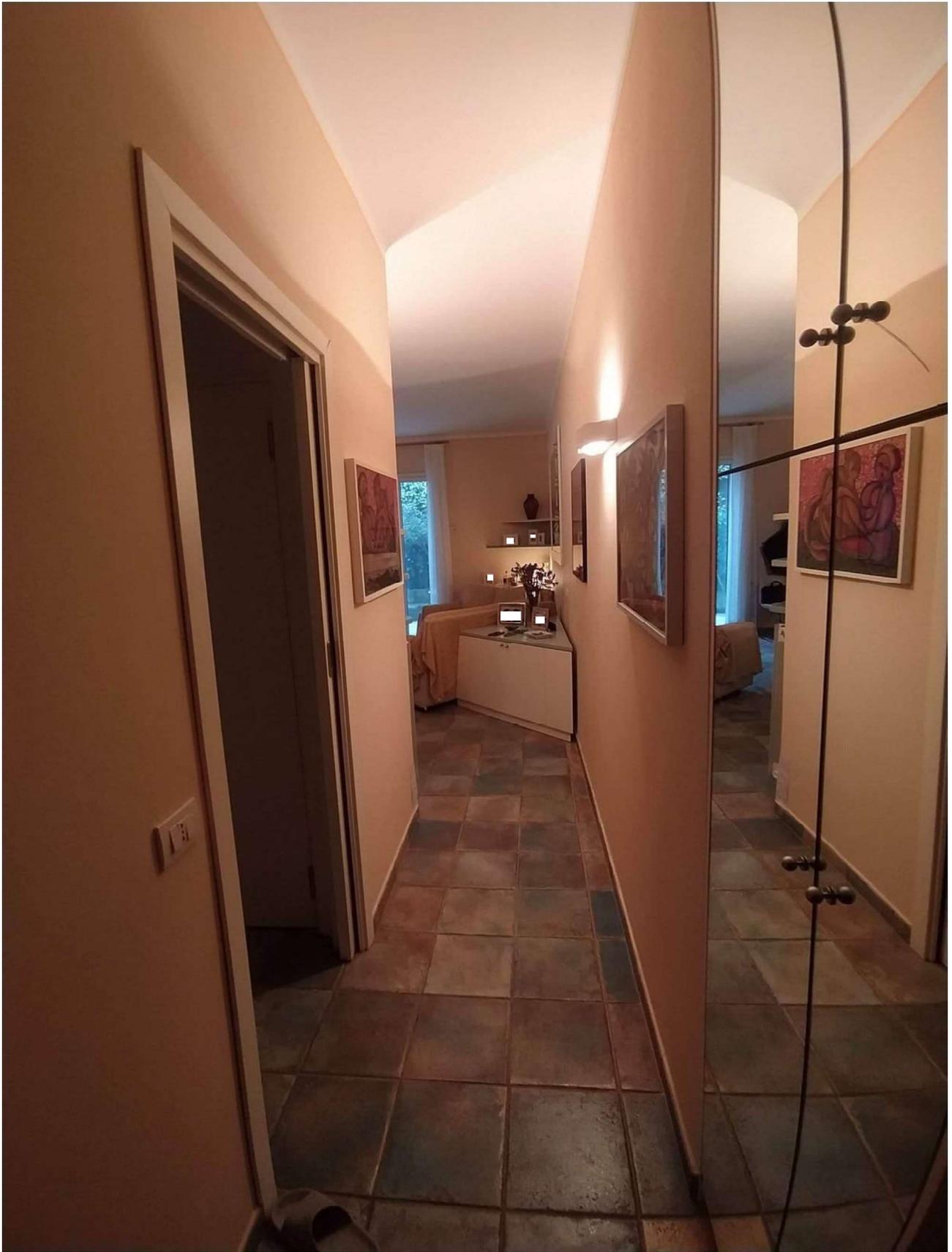


Foto 2 – ingresso



Foto 3 – porta ingresso



Foto 4 – disimpegno



Foto 5 – camera



Foto 6 – camera



Foto 7 – porta finestra camera



Foto 8 – bagno



Foto 9 – bagno



Foto 10 – bagno



Foto 11- porta finestra bagno



Foto 12 – soggiorno

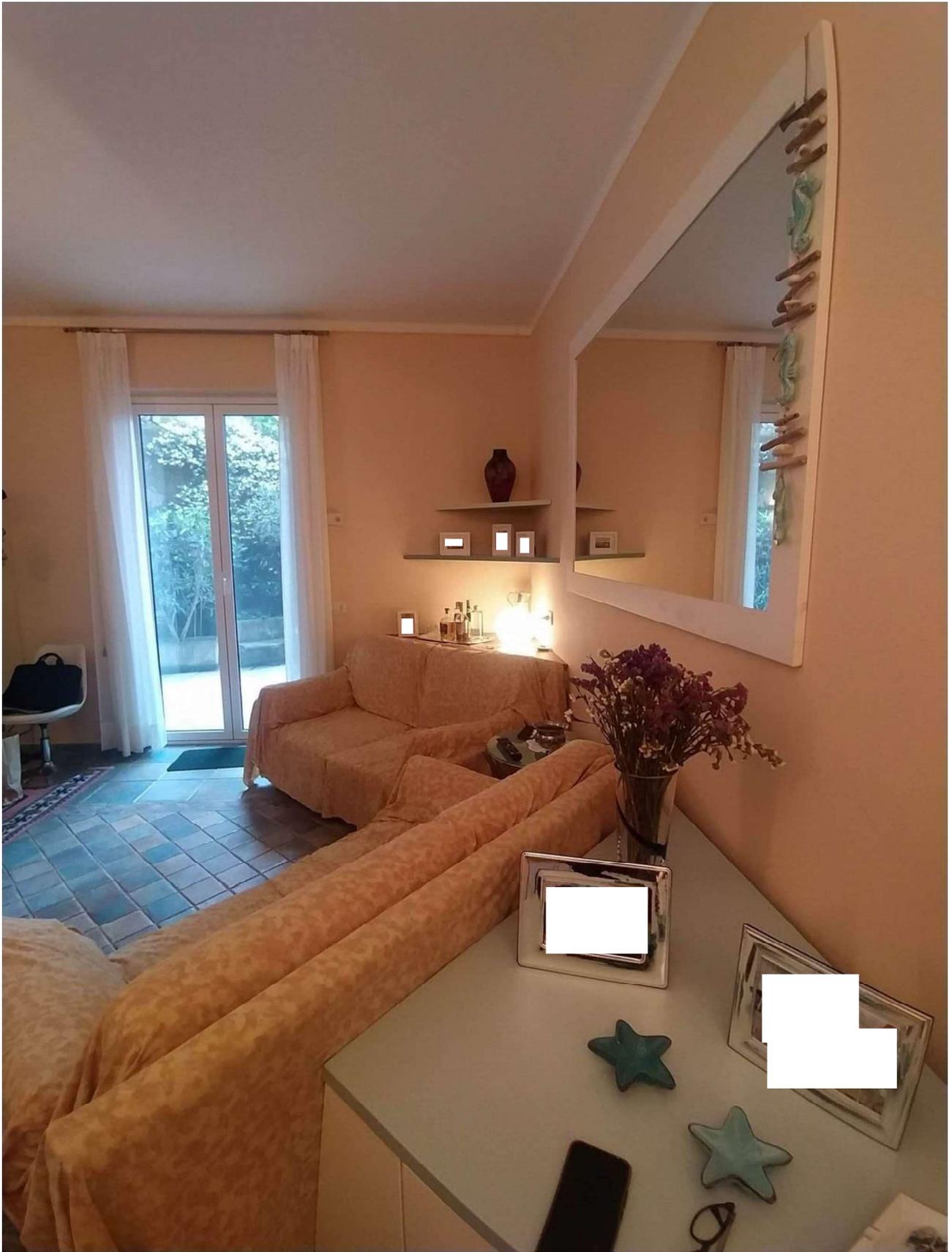


Foto 13 – soggiorno



Foto 14 - soggiorno



Foto 15 - angolo cottura



Foto 16 – angolo cottura



Foto 17 – ripostiglio



Foto 18 – giardino



Foto 19 – giardino



Foto 20 - giardino retro

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/05/2024

Dati identificativi: Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE (I225) (GE)

Foglio 6 Particella 2200 Subalterno 3

Foglio 6 Particella 2200 Subalterno 30

Classamento:

Rendita: Euro 444,15

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA PRIVATA MONTECARLO n. 8 Interno 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 63 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 53 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 21/01/2013 Pratica n. GE0011836 in atti dal 21/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2426.1/2013)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 6 PLA 678 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE; Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE (I225) (GE)

Foglio 6 Particella 2200 Subalterno 3

Foglio 6 Particella 2200 Subalterno 30

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE (I225) (GE)

Foglio 6 Particella 2200

Variazione del 21/01/2013 Pratica n. GE0011836 in atti dal 21/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2426.1/2013)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 6 PLA 678 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Indirizzo**

VIA PRIVATA MONTECARLO n. 8 Interno 2 Piano T

Variazione del 21/01/2013 Pratica n. GE0011836 in atti dal 21/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2426.1/2013)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 6 PLA 678 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

› **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 444,15**
Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**

Variazione del 21/01/2013 Pratica n. GE0011836 in atti dal 21/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2426.1/2013)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 6 PLA 678 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE; Classamento e rendita validati

› **Dati di superficie**

Totale: **63 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **53 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/04/2006, prot. n. GE0116951

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

› **1.** (CF _____)
nato a _____ il _____
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. del 21/01/2013 Pratica n. GE0011836 in atti dal 21/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2426.1/2013)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

SANTA MARGHERITA LIGURE (I225) (GE)
Foglio **6** Particella **680**
Foglio **6** Particella **678** Subalterno **3**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0116951 del 27/04/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Margherita Ligure
Via Montecarlo civ. 8

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 678
Subalterno: 3

Compilata da:
Costa Stefania
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Genova N. 2777

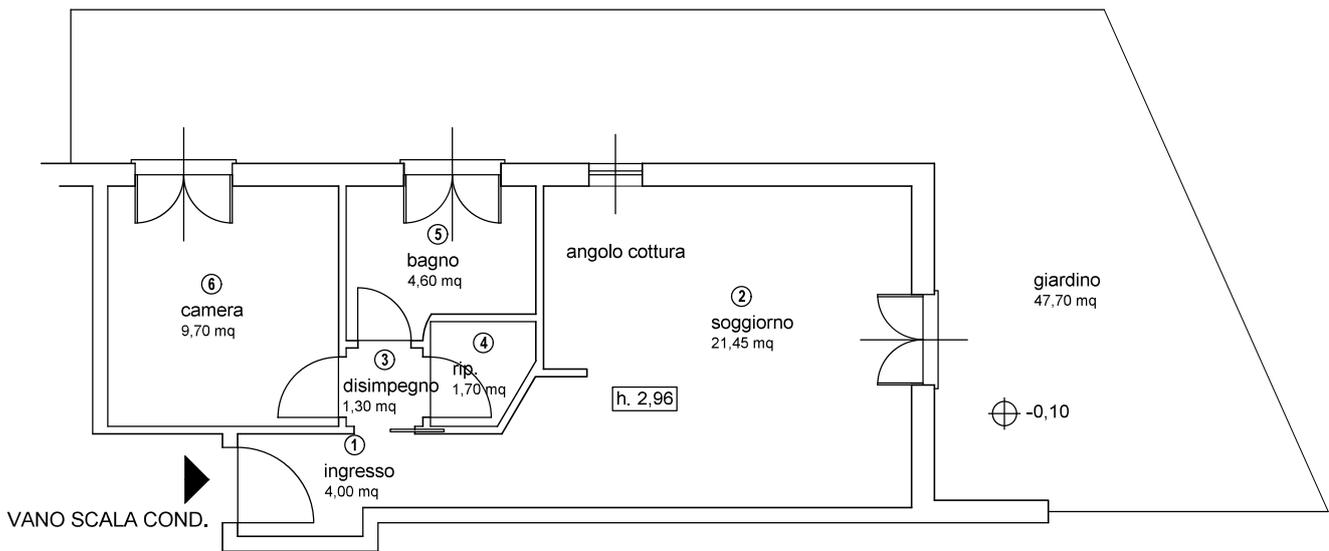
Scheda n. 1 Scala 1:200

Interno 2



PIANTA PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2024 - Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE(225) - < Foglio 6 - Particella 2200 - Subalterno 30 > - Uiu graffata
VIA PRIVATA MONTECARLO n. 8 Interno 2 Piano T



superficie netta: 42,75 m²
 superficie lorda: 51,00 m²
 superficie esterna: 47,70 m²

PLANIMETRIA
 U.I. VIA Privata Montecarlo CIV. 8_2
 Santa Margherita Ligure (GE)
 PIANO Terra

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE del TRIBUNALE DI GENOVA
SO.VE.MO S.r.l.

Corso Europa, 139 - 16132 GENOVA
Tel. 010 5299253 - Fax 010 9998695
www.sovemo.com / e-mail: immobiliare@sovemo.com

R.G.E. n° 433/23+474/23 Parti: _____
S.P.A. Contro: _____
Giudice dell'esecuzione: DOTT. TOMMASO SDOGATI
Immobile sito in: SANTA MARGHERITA LIGURE VIA PRIVATA MONTECARLO 8/2 A
Delegato alla vendita: //

PROCESSO VERBALE

Il giorno 23 del mese di MAGGIO dell'anno 20 24 alle ore 15:
in SANTA MARGHERITA LIGURE VIA PRIVATA MONTECARLO 8/2 A
a seguito dell'ordinanza del sig. Giudice dell'Esecuzione di Genova, l'incaricato dell'Istituto Vendite
Giudiziarie SOVEMO, verbalizza quanto segue:

Presenti: SIG. _____
SI DA ATTO CHE IN DATA ODIERNA È STATO
EFFETTUATO UN SOPRALUOGO PRESSO L'IMMOBILE
OGGETTO DELLA PROCEDURA AL FINE DI PERMETTERE
LA STIPULA DA PARTE DEL CTU ARCH STEFANO GALATI
IL CUSTODE PRECISA CHE I CANONI DI LOCAZIONE
DOVRANNO ESSERE VERSATI SUL CONTO INTESTATO ALLA
PROCEDURA CHE VERRÀ COMUNICATO IN SEGUITO.
IL SIG. _____ PRECISA CHE I CANONI ERANO
STATI PAGATI DAL CONDOMINIO DA AL MOMENTO
SONO LIBERI. TRATTASI DI APPARTAMENTO IN BUONE
CONDIZIONI DI MANUTENZIONE. DICHIARA INOLTRE
CHE NESSUNO È RESIDENTE NELL'IMMOBILE.

VIENE DATA COPIA DELLA SCRITTURA PRIVATA TRALE PARTI RELATIVO ALLA
VENDITA.

L'incaricato dell'IVG: _____

I presenti: _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Liguria**
Provincia di **Genova**
Comune di **SANTA MARGHERITA LIGURE**

Ubicazione intervento

Via Privata Montecarlo, 8-2

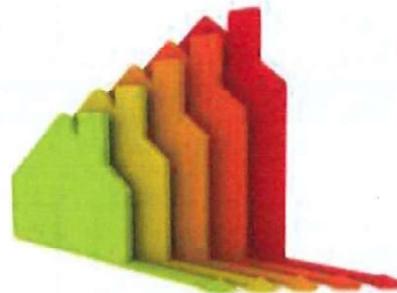
Proprietà

Progettista

Costruttore

Tecnico
Geom. Andrea Romano

CODICE CERTIFICATO
07202448025



Data elaborazione: 17/10/2024





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202448025

VALIDO FINO AL: 17/10/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 28

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

Dati identificativi

Regione:	Liguria	Zona climatica:	D
Comune:	SANTA MARGHERITA LIGURE	Anno di costruzione:	1964
Indirizzo:	Via Privata Montecarlo, n. 8-2	Superficie utile riscaldata (m ²):	42,64
Piano:	T	Superficie utile raffrescata (m ²):	0,00
Interno:	2	Volume lordo riscaldato (m ³):	169,67
Coordinate GIS:	44,331914 ; 9,205501	Volume lordo raffrescato (m ³):	0,00

Comune catastale	SANTA MARGHERITA LIGURE	Sezione	Foglio	6	Particella	2200
Subalterni	da 3 a 3	da a	a	da	a	
Altri subalterni						

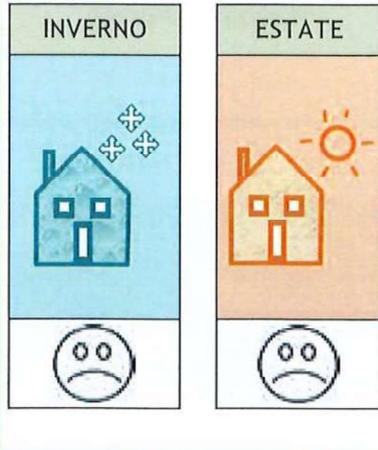
Servizi energetici presenti

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

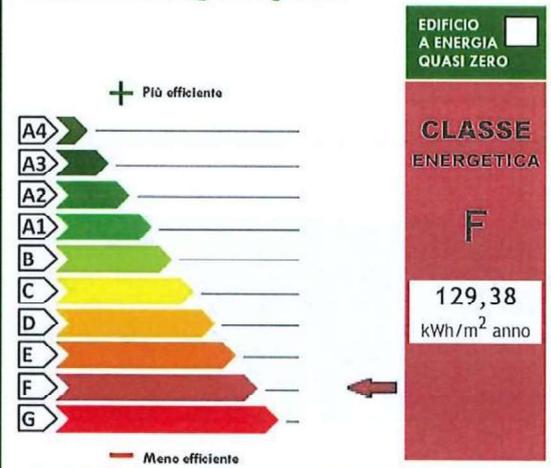
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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 a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

A1

46,88 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202448025

VALIDO FINO AL: 17/10/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua 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	162,27 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 129,38
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	524,09 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 1,79
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 26,14
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<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	-	

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 dell'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 [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Pareti verso esterno (Interno)	Sì	10,4	E - 101,97	E 101,97 kWh/m ² anno 10 anni
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202448025

VALIDO FINO AL: 17/10/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	169,670	m ³
S - Superficie disperdente	114,107	m ²
Rapporto S/V	0,673	
EPH,nd	52,5	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,07	-
YIE	0,49	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 kWh/m ² anno	EPnren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale						0,537 η_H	0,9	96,8
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						0,488 η_W	0,9	32,6
Impianti combinati	Caldaia Standard	2007		Gas naturale (Metano)	19,4	0,778 η_{gn}		
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202448025

VALIDO FINO AL: 17/10/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Geom. Andrea Romano	
Indirizzo	Via Cagliari, 3/17 - 16142 - GENOVA (GE)	
E-mail	info@romanoprogetti.it	
Telefono	3895176596	
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di Genova n. 3185	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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?	Sì
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 17 del D.Lgs. 192/2005

Data di emissione 17/10/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202448025

VALIDO FINO AL: 17/10/2034



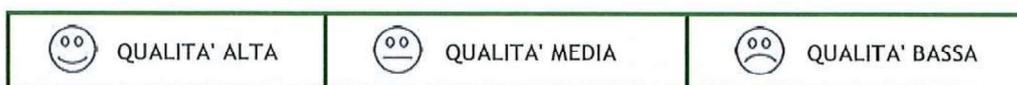
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

Dettaglio di pagamento via web

Numero certificatore:	222
Nominativo certificatore:	ROMANO ANDREA
Anno:	2024
Numero certificato:	48025
Codice ordine:	000000666789
UID riscossione:	e9a5ca8867d64661ab21a0c03f944848
IUV:	00020000000000000000000042604783
Importo totale:	20 €
Data del pagamento:	17/10/2024 00.00

Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore: 222
Cognome: Romano
Nome: Andrea

Anno: 2024
Codice identificativo: 07202448025
Data Protocollo: 17/10/2024 17:10
Numero Protocollo: Prot/2024/1565242

Impronta file .pdf:

21d11430c63d95f55d6f276b71744a7a1122983593c686860b149fc623eae017

Impronta file .xml:

dbfba7d857cde00712e3ce28c77b5a4b9599ce00e100a7db552fb3ebade3e12e