

dott. arch. Monica Viale  
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.449/2014 R.E.  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ZAMPIERI**

**ud. 27/10/2015  
n.449/2014 R.E.  
G.E. dott. Zampieri**

**SPC Srl**

-creditore precedente-  
(avv. Sergio Fulco)  
(avv. Sara Dameri)

**Condominio civ.28A di Via Teglia, Genova**

-creditore intervenuto-  
(avv. Antonella Magnani)

CONTRO

*[Firma illeggibile]*  
*[Firma illeggibile]*

-debitori eseguiti-

**RELAZIONE DI STIMA**

**Unità immobiliare sita in Genova  
Via Teglia civico 28A interno 1A**

**tecnico incaricato dott. arch. Monica Viale**  
iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1005  
con studio in Genova, Corso A. Podestà 6/11

giuramento all'udienza del **05/06/2015**  
deposito elaborato **17/09/2015**  
prossima udienza **27/10/2015**



## INDICE

1. Bene oggetto di pignoramento immobiliare.....	pag.	3
2. Identificativi catastali e conformità catastale .....	pag.	3
3. Provenienze .....	pag.	4
4. Consistenza .....	pag.	5
5. Confini .....	pag.	7
6. Indagine urbanistica .....	pag.	7
7. Indagine edilizia e regolarità urbanistico – edilizia .....	pag.	7
8. Abitabilità .....	pag.	8
9. Vincoli a sensi D. Lgs. 42/2004 .....	pag.	9
10. Stato di occupazione .....	pag.	9
11. Vincoli ed oneri giuridici .....	pag.	9
12. Ubicazione .....	pag.	10
13. Caratteristiche costruttive e finiture .....	pag.	10
14. Stima .....	pag.	11
15. Prezzo base d'asta .....	pag.	13
16. Attestato di Prestazione Energetica .....	pag.	14
17. Descrizione delle attività svolte dal perito estimatore .....	pag.	14



**LOTTO UNICO** costituito dall'unità immobiliare ad uso abitativo posta ai piani terreno e primo del fabbricato sito in Genova, Via Teglia civico 28A, contraddistinta dall'interno 1A

## 1. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Piena proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via Teglia civico.28A interno 1A, posto ai piani terreno e primo.

## 2. IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONFORMITA' CATASTALE

2.1. L'appartamento è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.1)

sez. RIV, foglio 24, particella 37, sub. 6, particella 38, Z.C. 4, categoria A/5, classe 3, vani 5, R.C. € 258,23 Via Teglia 28A piano T

in capo a

- **CESTINO MORRIS Eugenio**, nato in Ecuador il 15/08/1964 proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **Cedeno Morero Rosa Maria**
- **CESTINO MORRIS Eugenio**, nata in Ecuador il 05/09/1967 proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **CESTINO MORRIS Eugenio**

La planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella d'impianto a firma Pedemonte Eugenia, depositata in data 29/12/1939 con scheda prot. n.5632673; la stessa non è conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto:

al piano terreno

- l'ingresso all'alloggio è stato modificato;
- il wc originario è stato demolito;
- l'attuale bagno è stato realizzato nell'originario ingresso;
- l'originaria cucina è stata ampliata includendo l'originario wc;
- il collegamento tra l'ingresso ed il soggiorno è stato realizzato in altra posizione;
- il collegamento tra il soggiorno e la cucina è stato realizzato in altra posizione;
- l'originaria scala di accesso al primo piano è stata demolita;
- l'attuale scala di accesso al primo piano è stata realizzata ex

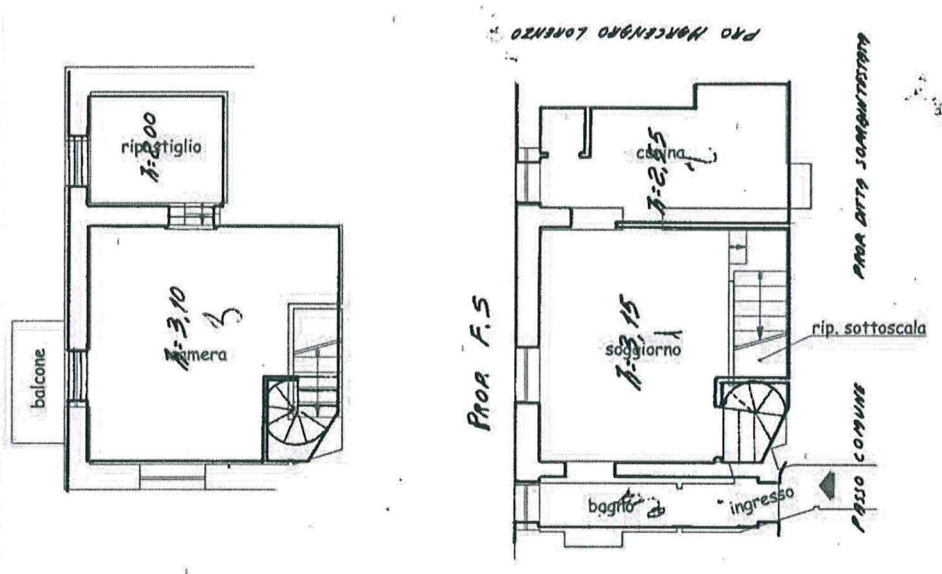


novo, in altra posizione e con altra forma, con conseguente realizzazione di ripostiglio sottoscala;

- la finestra della cucina è stata ampliata;
- nella cucina è stata realizzata una nicchia;

al piano primo

- la scala di collegamento con il piano terra è stata realizzata in altra posizione e con altra forma;
- il varco tra camera e ripostiglio è stato ampliato;
- è stata realizzata una finestra sulla parete perimetrale sud;
- nella planimetria non è rappresentato il balcone.



### 3. PROVENIENZE

- 3.1. L'appartamento oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà ai sigg. Rodriguez Guerrero B. e Livio e C. de la Merced Rosa M. S. S., coniugi in regime di comunione legale dei beni, per compravendita con atto a rogito notaio Angelo Noli di Genova in data 31/10/2006 Rep. 56888/19339, trascritto a Genova il 07/11/2006 RP n.31969 RG n.53563 dalla sig.ra Canepa Rita Giovanna, nata a Genova l'08/05/1949.
- 3.2. Alla sig.ra Rita Giovanna l'immobile era pervenuto per



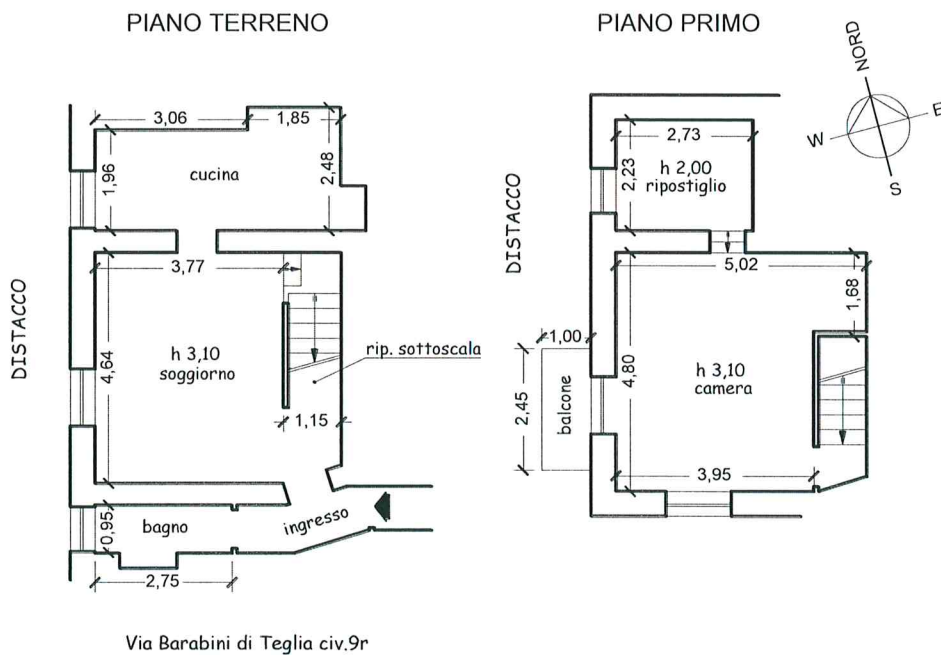
successione di ~~\_\_\_\_\_~~ Francesco, nato a Genova il 23/05/1920 e deceduto a Genova in data 06/04/1994 (denuncia di successione n.41/6164 del 20/12/1994, trascritta a Genova l'11/09/2002 RP n.22653 RG n.31868) e con successivo atto di divisione a rogito notaio Piero Fracassi di Genova in data 14/06/2004 Rep. 34874, trascritto a Genova il 25/06/2004 RP n.18749 RG n.30641.

#### 4. CONSISTENZA

L'alloggio si compone attualmente di due piani, costituiti da:  
piano terreno: ingresso, vano utile, cucina e servizio igienico;  
piano primo: vano utile, ripostiglio e balcone.

La consistenza dell'alloggio è quella risultante dal rilievo eseguito il 23/06/2015 (v. elaborato grafico allegato n.3)

superficie lorda piano terreno .....	m <sup>2</sup>	50,60
superficie lorda piano primo .....	m <sup>2</sup>	40,50
superficie balcone .....	m <sup>2</sup>	2,45



Superficie convenzionale vendibile

Al fine della stima, è stata determinata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* dell'appartamento, così come definita dall'Agenzia del Territorio nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998)

*Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*  
*Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:*  
*a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.*  
*b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*  
*c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).*  
*Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.*

La SCV è stata determinata applicando i coefficienti di differenziazione tratti dal "*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" (v. allegato n.9), adeguandoli al caso di specie.

Coefficienti di differenziazione

superficie abitativa	coefficiente	1,00
terrazzino	coefficiente	0,30

Applicando i coefficienti di differenziazione alla superficie reale si ottiene la seguente Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

	consistenza	coeff.	SCV
appartamento	mq 91,10 x	1,00 =	91,10
balcone	mq 2,45 x	0,30 =	0,74
<b>SCV</b>	<b>mq</b>		<b>91,84</b>



## 5. CONFINI

L'appartamento confina

- a est* con vano scale e cantine
- a sud* con civico 9r di Via Barabini di Teglia
- a ovest* con distacco

## 6. INDAGINE URBANISTICA

L'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel Comune di Genova è attualmente sottoposta a regime di salvaguardia con applicazione delle norme più restrittive previste dai seguenti strumenti urbanistici (v. estratti cartografici e stralci delle N.T.A. del P.U.C. qui allegati sub.5).

- Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con D.P.G.R. n.44 il 10/3/2000 e successive Varianti secondo cui l'edificio ricade in zona "Zona B - Sottozona BB-RQ" regolata dagli art.62-63 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera 8/2015 del Consiglio Comunale, secondo cui l'edificio ricade in zona AR-UR "ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

## 7. INDAGINE EDILIZIA E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio del Comune di Genova è risultato che il progetto originario dell'edificio di Via Teglia civ.28A, anteriore al 1942, non è stato rintracciato presso l'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova.

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Genova Territorio risulta depositata la planimetria catastale d'impianto, risalente al 29/12/1939.

Dal confronto tra detta planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi risultano le seguenti difformità:

al piano terreno

- l'ingresso all'alloggio è stato modificato;
- il wc originario è stato demolito;
- l'attuale bagno è stato realizzato nell'originario ingresso;



- l'originaria cucina è stata ampliata includendo l'originario wc;
- il collegamento tra l'ingresso ed il soggiorno è stato realizzato in altra posizione;
- il collegamento tra il soggiorno e la cucina è stato realizzato in altra posizione;
- l'originaria scala di accesso al primo piano è stata demolita;
- l'attuale scala di accesso al primo piano è stata realizzata ex novo, in altra posizione e con altra forma, con conseguente realizzazione di ripostiglio sottoscala;
- la finestra della cucina è stata ampliata;
- nella cucina è stata realizzata una nicchia;

al piano primo

- la scala di collegamento con il piano terra è stata realizzata in altra posizione e con altra forma;
- il varco tra camera e ripostiglio è stato ampliato;
- è stata realizzata una finestra sulla parete perimetrale sud;
- nella planimetria non è rappresentato il balcone.

Quanto alle difformità accertate, non risultano presentate in Comune domande per rilascio di titolo edilizio, né domande di sanatoria o condono, secondo quanto emerso dalle seguenti indagini, compiute dalla scrivente presso il Comune di Genova:

- presso il Servizio Edilizia Privata non risultano depositate pratiche edilizie (art.26 L.47/85, art.48 L.47/85, DIA, CAA, SCIA, CILA, ecc.).
- presso l'Ufficio Condono Edilizio non risultano essere state presentate istanze di condono edilizio ex lege 47/85, sanatorie edilizie ex lege 724/94, ex lege 326/03 o Legge Regionale 5/04.

Poiché per l'esecuzione di tali opere non risultano richiesti, né rilasciati titoli edilizi, neppure in sanatoria, l'immobile viene considerato **non regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico**.

## 8. ABITABILITA'

In data 29/05/2015 la scrivente ha effettuato visura presso il Comune di Genova - Ufficio di Igiene per acquisire gli estremi del provvedimento di rilascio dell'abitabilità con riferimento all'edificio in esame: la ri-





cerca ha dato esito negativo ma, trattandosi di fabbricato edificato prima del 1942, all'epoca non vi era obbligo in tale senso.

#### 9. VINCOLI a sensi D.Lgs. 42/2004

L'immobile ricade in zona non soggetta a vincoli sulla tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.).

#### 10. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 23/06/2015 l'immobile non risultava occupato da persone e/o da cose, fatta eccezione per alcuni arredi inutilizzati ed in parte imballati.

Ai fini della stima, l'immobile viene considerato libero.

#### 11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In base alla Certificazione Notarile a sensi art.567 comma 2 cpc rilasciata dal notaio Chiara Della Chà di Milano in data 09/03/2015, prodotta in atti, nel ventennio risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico dell'immobile oggetto di stima.

##### Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

- Nota di trascrizione RP n.22653 RG n.31868 del 11/09/2002 della denuncia di successione n.41/6164 del 20/12/1994, a favore di Gianna Rita e contro Francesco;
- Nota di trascrizione RP n.18749 RG n.30641 del 25/06/2004 dell'atto di divisione a rogito notaio Piero Fracassi di Genova in data 14/06/2004 Rep. 34874, a favore di Gianna Rita
- Nota di trascrizione RP n.31969 RG n.53563 del 07/11/2006 dell'atto di compravendita a rogito notaio Angelo Noli di Genova in data 31/10/2006 Rep. 56888/19339, a favore di Rodriguez Guerrero Belizario Cedeno Morera Rosa Maria e contro Gianna Rita;
- Nota di iscrizione RP n.12562 RG n.53564 del 07/11/2006 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A. e contro Rodriguez Guerrero Belizario Cedeno Morera Rosa Maria per un importo complessivo pari ad € 264.000,00;
- Nota di trascrizione RP n.22953 RG n.30044 del 07/11/2013 dell'atto di pignoramento immobiliare del Rep. n.8911/2013 del 17/09/2013 emesso dal Tribunale di Genova a favore del Condominio di Via Teglia 28A e contro Rodriguez Guerrero Belizario "(credito Euro 8.152,77) trascritto limita-



tamente alla quota di un mezzo di proprietà”;

- Nota di trascrizione RP n.23420 RG n.29769 del 17/12/2014 dell'atto di pignoramento immobiliare del Rep. n.1523 del 05/06/2014 emesso dal Tribunale di Genova a favore della Banca Popolare Soc. Coop. e contro il nome di Bolzaneto Baliverno Carlo e contro la Banca Popolare Soc. Coop.

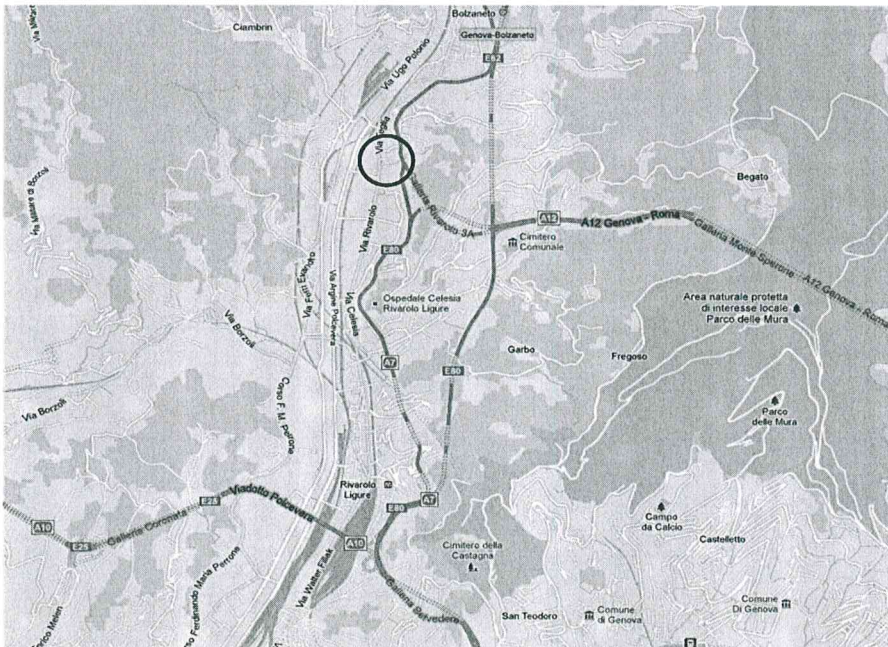
## 12. UBICAZIONE

L'edificio civ.28A di Via Teglia di cui fa parte l'immobile oggetto di stima é ubicato nella delegazione di Rivarolo (Municipio V Valpolcevera), in zona periferica della città, avente destinazione sia abitativa che commerciale, dotata di buoni accessi e servizi.

Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico risulta sufficiente (la stazione della metropolitana Brin dista circa 2,5 km; la fermata AMT delle linee 7-8-9 é ubicata in prossimità dell'accesso all'edificio).

Lo svincolo autostradale di Genova-Bolzaneto dista circa 2,5 km.

Le possibilità di parcheggio in zona sono discrete.



### 13. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE

Struttura:	muraria portante
Copertura:	tipologia: piana
Scale	a rampe parallele - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: mediocri
Balconi	parapetto con ringhiera metallica - condizioni: scadenti (v. foto 21).
Piano fuori terra	quattro
Impianti riscaldamento elettrico ascensore	autonomo a gas metano in parte sottotraccia in parte esterno non presente
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni discrete (v. foto 1-2)
Portone atrio	tipologia: ad un'anta - materiale: alluminio e vetri - condizioni: normali (v. foto 2)
Atrio:	condizioni mediocri
Scale	condizioni mediocri (v. foto 3-4)
Porta caposcala:	portoncino in legno - condizioni buone (v. foto 3-5)
Infissi esterni:	persiane alla genovese - condizioni: normali
Infissi interni	in metallo, con vetrocamera a taglio termico, ad eccezione del servizio igienico, in metallo vetro singolo - condizioni: buone
Porte interne	in legno - condizioni normali
Pavimenti:	in piastrelle - condizioni: normali
Pareti vani abitabili	in tinta lavabile - condizioni normali
Soffitti:	in tinta lavabile - condizioni normali
Cucina:	pavimento in piastrelle, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato, in parte con piastrelle solo nella zona cottura; condizioni generali: scadenti (v. foto 12-13)
Servizio igienico	pavimento in piastrelle, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle, apparecchi igienici di tipo comune - condizioni generali: mediocri (v. foto 7-8).

#### Considerazioni generali

L'immobile versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Le parti comuni dell'edificio si presentano in buone condizioni per quanto riguarda i prospetti ed in condizioni scadenti per quanto riguarda il vano scale.



## 14. STIMA

### 14.1. Criterio di Stima

Identificato l'immobile oggetto di valutazione nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene in esame e quindi alla determinazione del relativo prezzo base d'asta.

La valutazione dell'appartamento viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie convenzionale vendibile (SCV) come determinata al precedente punto 4 (v. retro pag. 5).

### 14.2. Indagini di mercato compiute

Le indagini di mercato effettuate dalla scrivente CTU sono consistite

- a. nella acquisizione dei valori di mercato forniti da Osservatori Immobiliari di rilevanza nazionale (OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; FIAIP, Consulente Immobiliare);
- b. nella verifica dei valori presso operatori immobiliari attivi sul territorio.

Gli Osservatori Immobiliari hanno sottolineato la considerevole diminuzione di compravendite di unità immobiliari già a partire dagli anni 2011-2012, con permanere della congiuntura negativa, al riguardo si vedano le tendenze dei principali osservatori nazionali

- ✓ Osservatorio Nomisma Luglio 2015 *“La ripresa del settore immobiliare stenta a decollare e l'evidente miglioramento del clima di fiducia fatica a tradursi in una dinamica espansiva delle compravendite; a frenare la risalita sono fattori sia di domanda sia di offerta..... L'atteso irrobustimento della ripresa del mercato immobiliare nel corso del I semestre dell'anno non si è verificato e le performance del settore somigliano più a un rimbalzo ciclico piuttosto che a una reale ripresa .....*
- ✓ Tecnoborsa maggio / giugno 2015 sondaggio congiunturale *“Nel I trimestre del 2015 si è ridotta la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi, che tuttavia resta predominante .....* In un orizzonte di medio termine (due anni), il quadro è più positivo: circa metà degli operatori segnalano attese di miglioramento delle prospettive del mercato nazionale”



#### 14.3. Quotazioni immobiliari

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate-  
indica per la zona in esame per "*abitazioni di tipo economico*" in condizioni  
"*normali*" valori compresi tra ..... € 1.000 – 1.400/mq

L'Osservatorio immobiliare FIAIP indica per la zona Bolzaneto - Teglia per  
"*abitazioni in buono stato abitabili*" ..... € 950 – 1.150/mq

Il Secolo XIX 15/03/2015 espone per la zona in esame per "*abitazioni di ti-  
po economico*" in condizioni "*normali*" valori tra ..... € 1.000 – 1.400/mq

Gli operatori commerciali della città hanno fornito per immobili ubicati  
in zona, aventi tipologia e caratteristiche analoghe a quella  
dell'immobile oggetto di stima le seguenti quotazioni medie  
per "*abitazioni in buono stato abitabili*" ..... € 900 – 1.200/mq

La scrivente ha fatto riferimento alle quotazioni sopra riportate ope-  
rando, peraltro, oggettive ed autonome valutazioni che riguardano  
sia la qualità dell'immobile sia la tendenza del mercato immobiliare.

Ciò posto, la scrivente ha assunto il valore unitario prudenziale di €  
**800,00/m<sup>2</sup>**

Stima del valore venale dell'immobile  
con il metodo sintetico-comparativo

$$\text{mq } 91,84 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 73.472,00$$

#### 15. **PREZZO BASE D'ASTA**

Il valore venale viene prudenzialmente abbattuto del 20% per i se-  
guenti motivi:

- la modalità di vendita all'asta dell'immobile: é produttivo per l'asta che partecipino ad essa più soggetti interessati ai beni, ma per realizzare tale situazione occorre che il prezzo dei beni messi all'incanto sia appetibile e suscitati sul mercato immobiliare un apprezzabile interessamento,
- la modalità di pagamento: le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dai beni in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò influisce in qualche misura la commerciabilità dei beni;  
in ogni caso, occorre tenere presente che trattandosi di cessione



con asta, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché, tanto più è contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore.

€ 73.742,00 x 20% = € 14.748,40

€ 73.742,00 - € 14.748,40 = € 58.993,60

**Prezzo base d'asta ..... € 59.000,00**  
**Euro cinquantanovemila/00-----**

## 16. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il quesito chiede di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Legge Regionale n.22 del 29/05/2007 e del Regolamento n.1/2009 del 22/01/2009.

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art.30 della L.R. n.22/2007 con il n.5238, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.42623 del 16/09/2015, qui allegato sub.10, facente parte integrante del presente elaborato.

## 17. ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO PER L'ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

05/06/2015 giuramento e conferimento dell'incarico

Accertamenti sui luoghi di causa

09/06/2015 lettera racc. agli esecutati

23/06/2015 in Genova, Via Teglia civ.28A, ispezione dei luoghi

Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici

Agenzia del Territorio di Genova

Catasto Fabbricati sez. RIV fg. 24 part. 37 sub.6 visura storica

sez. RIV fg. 24 part. 37 sub.6 planimetria catastale

Comune di Genova Edilizia Privata



dott. arch. Monica Viale

26/05/2015 accesso agli atti a sensi Legge 241/90 e ricerca del progetto originario dell'edificio civ.28A di Via Teglia

Comune di Genova Archivio Storico

28/05/2015 accesso agli atti a sensi Legge 241/90 e ricerca del progetto originario dell'edificio civ.28A di Via Teglia

Comune di Genova Ufficio Urbanistica

26/05/2014 visura Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con D.P.G.R. n°44 il 10/3/2000, attualmente operante in regime di salvaguardia;  
Zona B - Sottozona BB-RQ regolata dagli art.62-63 delle Norme Tecniche di Attuazione.  
zona AR-UR "ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale"  
acquisizione cartografia di PUC

Comune di Genova Ufficio Igiene

26/05/2015 accesso agli atti amministrativi, ricerca del decreto di abitabilità

Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:

Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)  
Operatori commerciali in Genova  
OMI presso dell'Agenzia del Territorio di Genova  
Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica

—————000000—————

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio  
(dott. arch. Monica Viale)

**Genova, 17 settembre 2015**

**dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel 010.592.054  
arch.monicaviale@gmail.com - PEC monica.viale@archiworldpec.it**



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO N°1:** Agenzia del Territorio  
Catasto Fabbricati, visura storica  
sez. RIV fg. 24 part. 37 sub.6
- ALLEGATO N°2:** Agenzia del Territorio  
Planimetria catastale attuale  
sez. RIV fg. 24 part. 37 sub.6
- ALLEGATO N°3:** Rilievo planimetrico.
- ALLEGATO N°4:** Rilievo fotografico.
- ALLEGATO N°5:** Estratto del P.U.C. e delle N.T.A.
- ALLEGATO N°6:** Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia  
del Territorio di Genova.
- ALLEGATO N°7:** Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare FIAIP.
- ALLEGATO N°8:** Valori di mercato riportati sul Secolo XIX del 15/03/2015
- ALLEGATO N°9:** Estratto dal Manuale della Banca Dati OMI
- ALLEGATO N°10:** Attestato di Prestazione Energetica n.42623 del 16/09/2015
- ALLEGATO N°11:** Lettera raccomandata R.R. 09/06/2015 agli esecutati Cede-  
no Moreira Rosa Magalis e Rodriguez Guerrero Bolivar ed al  
precedente
- ALLEGATO N°12:** Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L.  
80/2005.





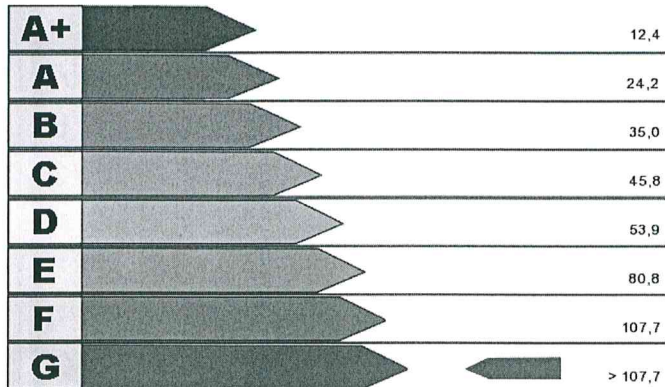
# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 42623

Rilasciato il 16-09-2015

Scadenza il 16-09-2025

## Indici e fabbisogni di energia parziali

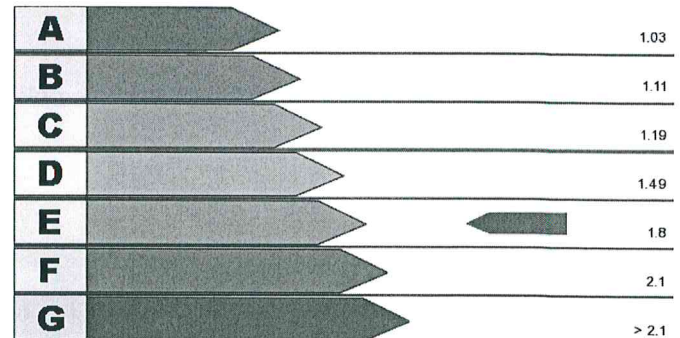
### Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



Valore attuale: 111.06 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore raggiungibile:

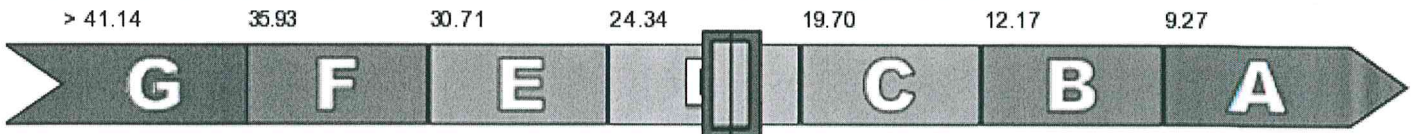
### Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.63

Valore raggiungibile:

### Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 22.11 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore raggiungibile:

### Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q<sub>c,nd</sub>: 579.97 kWh/anno

### Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E<sub>L</sub>: 0.00 kWh/anno

## Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
ENERGIE RINNOVABILI	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno

Tecnico **Monica Viale**

Numero **5238**

Il Tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro



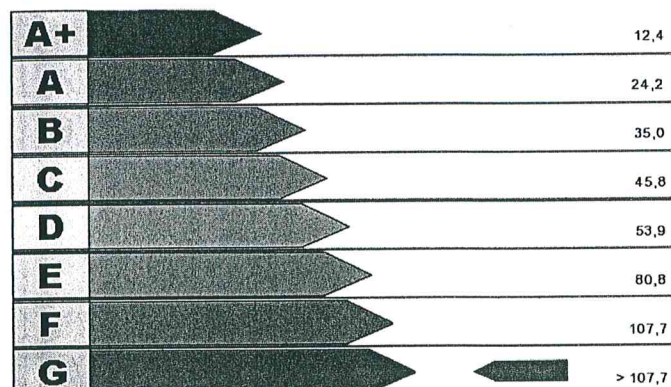
# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 42623

Rilasciato il 16-09-2015

Scadenza il 16-09-2025

## Indici e fabbisogni di energia parziali

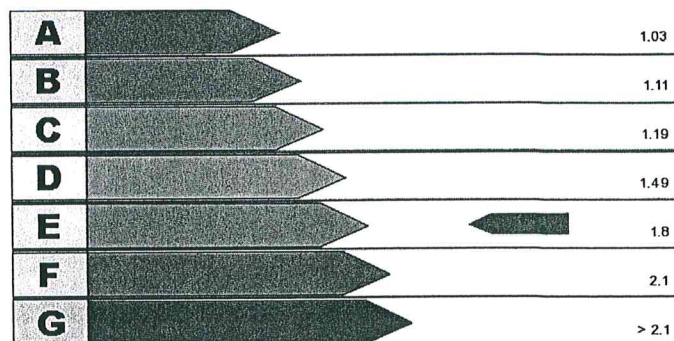
### Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



Valore attuale: 111.06 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore raggiungibile:

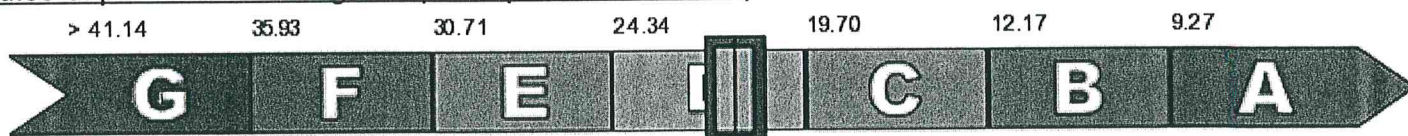
### Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.63

Valore raggiungibile:

### Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 22.11 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore raggiungibile:

### Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q<sub>c,nd</sub>: 579.97 kWh/anno

### Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E<sub>L</sub>: 0.00 kWh/anno

## Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
ENERGIE RINNOVABILI	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m <sup>2</sup> anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno

Tecnico **Monica Viale**

Numero **5238**

Il Tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro

