castaldi e **poggi** • *studio di architettura*

via g. galilei 24/3 - 16010 s. olcese genova - tel. 010.7092557 - p.i. 01691650996 - www.castaldiepoggiarchitetti.it
e-mail fmcastaldi@libero.it - p.e.c. francesco.castaldi@archiworldpec.it - monica.poggi@archiworldpec.it

R.E. 1038/2014
riunita con le 22/2015 + 383/2015 + 441/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA (R.E. 1038/14)

Avvocato COSCIA

ITALFONDIARIO - INTESA SANPAOLO (R.E. 22/15 e 383/15)

Avvocato BALBI

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA s.p.a. (R.E. 441/15)

Avvocati PESENTI, ALLIEVI, BRICHETTO

contro

[redacted]

Debitori esecutati

G.E.: dott. **Franco DAVINI**

RELAZIONE DI STIMA
"LOTTO B"

Tecnico Incaricato: **architetto Francesco Castaldi.**

Iscritto all'Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al n° 2159.

Con studio in Sant'Olcese (GE) Via G. Galilei 24/3.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della PROVINCIA di GENOVA
Dott Arch CASTALDI FRANCESCO
n° 2159

Il presente documento ed i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe ed il loro contenuto è di tipo confidenziale e riservato. Pertanto è precluso qualsiasi utilizzo del documento, e dei suoi allegati, restando vietata sia la riproduzione che la divulgazione. Chiunque ricevesse per errore il presente documento e/o i suoi allegati è pregato di avvisare il mittente. (La precedente avvertenza ai sensi del D. Lgs. n° 196/03).

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa5779f82202c4de296d260774064

La seguente perizia è stata suddivisa in sette lotti distinti come nel seguito elencati:

LOTTO A:
immobile (commerciale) posto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Chiavari,
via Fiume civ. 20.
Valore a base d'asta ***€ 308.000,00*** *come individuato nella parte "A" della perizia.*

LOTTO B:
immobile (commerciale) posto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Chiavari,
Corso Valparaiso civ. 10.
Valore a base d'asta ***€ 257.000,00*** *come individuato nella parte "B" della perizia.*

LOTTO C:
immobile (box in autorimessa) posto al piano interrato, dell'autorimessa sita in Comune di Chiavari,
Corso Valparaiso 1 *contraddistinto col n° interno C10.*
Valore a base d'asta ***€ 50.000,00*** *come individuato nella parte "C" della perizia.*

LOTTO D:
immobile (box in autorimessa) posto al piano interrato, dell'autorimessa sita in Comune di Chiavari,
Corso Valparaiso 1 *contraddistinto col n° interno C11.*
Valore a base d'asta ***€ 50.000,00*** *come individuato nella parte "D" della perizia.*

LOTTO E:
immobile (appartamento) posto al piano primo, del fabbricato sito in Comune di Chiavari,
Piazza Vittorio Leonardi 13/4.
Valore a base d'asta ***€ 272.000.00*** *come individuato nella parte "E" della perizia.*

LOTTO F:
immobile (commerciale) posto al piano terra, del fabbricato sito in Comune di Chiavari,
Via Colonnello Enrico Franceschi civv. 11-13-15
Valore a base d'asta ***€ 220.000,00*** *come individuato nella parte "F" della perizia.*

LOTTO G:
immobile (villino bi-famigliare) posto al piano terra e primo, sito in Comune di Chiavari,
Località Caperana, Case Sparse civ. 23B.
Valore a base d'asta ***€ 608.000,00*** *come individuato nella parte "G" della perizia.*

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI STIMATI € 1.765.000,0

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

LOTTO B:

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Chiavari, facente parte del fabbricato indicato con il civ10 di corso Valparaiso e più precisamente:

- *immobile*, posto al piano terra, composto da un vano oltre a locale igienico, piccola cucina e spazio soppalcato(vedi all.ti A e C - Si precisa che la planimetria allegata è stata restituita per dimostrare la consistenza dell'immobile, e quindi le eventuali difformità catastali ed edilizie, ma potrebbe contenere imprecisioni dovute alle difficoltà di verifica causate anche dagli ingombri interni).

1.1 - Dati tecnici:

immobile: superficie lorda commerciale: mq 108,00 (vedi all. B).

1.2 - Calcolo superficie virtuale

– immobile:		79,60 mq +
– spazio soppalcato =		28,60 mq =
	Totale mq	108,20 mq

che si arrotondano complessivamente a 108,00 mq

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari, in capo ai Sig.ri [redacted] e alla Sig.ra [redacted] con i seguenti dati: foglio 13, mappale 656, sub 74, cat. C/1, classe 10°, R.C. €. 2.642,61 (vedi all.ti D e E).

1.4 – Regolarità catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente con la planimetria catastale.

1.5 – Confini

L'immobile così confina:

- a nord: distacco;
- a est: altra proprietà;
- a sud: sottoportico corso Valparaiso;

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

- a ovest: altra proprietà, passaggio condominiale civ. 12;
- sopra: appartamento altra proprietà;
- sotto: box altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: nelle immediate vicinanze del mare.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - turistica, i principali centri limitrofi sono: Sestri Levante che dista circa 8 Km e il centro di Genova che dista circa 35 Km.

Collegamenti pubblici: bus su corso Valparaiso e fermata del treno (Chiavari) a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dall'affittuario Sig. Maccari Vincenzo, titolare della TACHI sas con sede in Corso Valparaiso 10 a Chiavari con regolare contratto di affitto registrato a Chiavari l'11/06/2007 al n° 2686 (vedi all. G).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: - - -

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni

- Si rimanda alla relazione notarile del 03/04/2015 Notaio Enrico SIRACUSANO di Villafranca Tirrena - ME (vedi all. I).

4.2.2. Pignoramenti

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa577994f92002cd4e296d960774064

- Si rimanda alla relazione notarile del 03/04/2015 Notaio Enrico SIRACUSANO di Villafranca Tirrena - ME (vedi all. I).

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Si rimanda alla relazione notarile del 03/04/2015 Notaio Enrico SIRACUSANO di Villafranca Tirrena - ME (vedi all. I).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente sia con la planimetria comunale sia con quella catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Sig. CROCI, la situazione dei pagamenti a carico degli esecutati al 19/10/2015 risulta in passivo per € 2.311,00 per spese ordinarie oltre € 715,00 per adeguamento riscaldamento (vedi all. H).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Agli esecutati, Sig. [redacted] (proprietario per 1/2) e Sig.ra [redacted] (proprietaria per 1/2) l'immobile è pervenuto per successione in morte di [redacted] con denuncia trascritta il [redacted]

6.2 Precedente proprietario

[redacted]

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiavari è stato reperito il progetto originale nonchè la richiesta di Sanatoria Edilizia e sua relativa Concessione.

Rispetto a quest'ultima non sono state rilevate in loco difformità interne.

Non è stato reperito decreto di agibilità.

8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade:

- P.U.C. - Tessuto urbano post-bellico.

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774d64

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali: bellezze d'insieme. Non risultano altri vincoli specifici.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	cemento armato - condizioni: - - -
Travi:	cemento armato - condizioni: - - -
Solai:	tipologia: presunti latero-cementizi - condizioni: - - -
Copertura:	tipologia: piana
Scale:	- - -
Terrazzi:	- - -
Componenti edilizie e costruttive:	
Pavim/ne esterna:	piastrelle di gres
Pareti esterne:	presunta cassavuota - rivestimento: intonaco e marmo - condizioni: medie
Portone e atrio:	- - -
Scale:	- - -
Infissi esterni:	vetrina in alluminio e vetro, con porta doppia a volata, parte fissa e sopraluce e serramento in legno con vetro singolo - condizioni: mediocri
Infissi interni:	porte a battente in legno, a una anta - condizioni: mediocri
Cucina:	pavimento in marmo e pareti piastrellate - condizioni: mediocri
Bagno:	pavimento in graniglia e pareti piastrellate - condizioni: mediocri
Pavimenti:	in marmo - condizioni: mediocri
Pareti:	in tinta lavabile - condizioni: mediocri
Impianti:	
Citofonico:	- - -
Ascensore:	- - -
Gas:	- - -
Elettrico:	da verificare
Fognatura:	sperata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Telefonico e TV:	- - -
Termico:	condominiale
Note:	/
Cantina	/
Impianti:	/
Note:	/
Giardino al piano	/
Impianti:	/
Note:	/

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa5779918220 2c4de296d260774064

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

11.2. Fonti di informazione

Acquisizione informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

11.3. Stima del valore a base d' asta

LOTTO B: immobile della superficie virtuale pari a mq. 108,00.

mq. 108,00 x €/mq. 2.800,00 = €. 302.400,00

valore VENALE: €. 302.400,00

Riduzioni:

l'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione tenuto conto delle condizioni di vendita all'asta, si propone di applicare una riduzione forfettaria del 15% come nel seguito;

- riduzione prevista pari a: € 302.400,00 x 0,15 = € 45.360,00

da quanto sopra esposto si ottiene:

VALORE VENALE CALCOLATO	€ 302.400,00 -
Riduzione per caratteristiche intrinseche e vendita:	€ 45.360,00 =
PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 257.040,00

Pertanto, il valore da assumere per la base d'asta, pari al 100% del valore dell'immobile, in quanto gli esecutati sono proprietari al 1000 per 1000, risulta, arrotondato, pari a:

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

PREZZO a BASE D'ASTA € 257.000,00

(diconsi Euro duecentocinquantasettemila/00)

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'immobile, lo stesso non risulta divisibile in lotti.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 23/06/2015 esperto nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, dott. Davini;
- giuramento in sede dell'udienza in data 08/07/2015;
- fissazione del 1° sopralluogo in data 18/09/2015, previi accordi telefoni con l'esecutato, rimandato dallo stesso per motivi personali.
- fissazione del 2° sopralluogo in data 06/10/2015, previi accordi telefoni con l'esecutato.
- sopralluogo presso l' immobile oggetto della presente procedura in data 06/10/2015 (vedi all. F).

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

accesso presso l'ufficio tecnico e l'archivio storico del Comune di Chiavari per:

1. acquisizione autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
2. verifica informatica esistenza decreto di abitabilità/agibilità;
3. verifica esistenza di pratiche di sanatoria;
4. verifica esistenza di condoni edilizi:
5. acquisizione planimetrie catastali.

Genova, 16 ottobre 2016

L' Esperto

architetto Francesco Castaldi

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di GENOVA
Dott. Arch. CASTALDI FRANCESCO
N° 3159

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

Allegati:

A. Pianta dell'immobile (scala 1:100);

B. Calcolo superfici dell'immobile (scala 1:100);

C. Documentazione fotografica;

D. Visura storica catastale;

E. Planimetria catastale (fuori scala);

F. Verbale di sopralluogo;

G. Dichiarazione del terzo occupante;

H. Situazione contabile: Amministratore pro-tempore Sig. CROCI;

I. Relazione notarile (Notaio Enrico Siracusano);

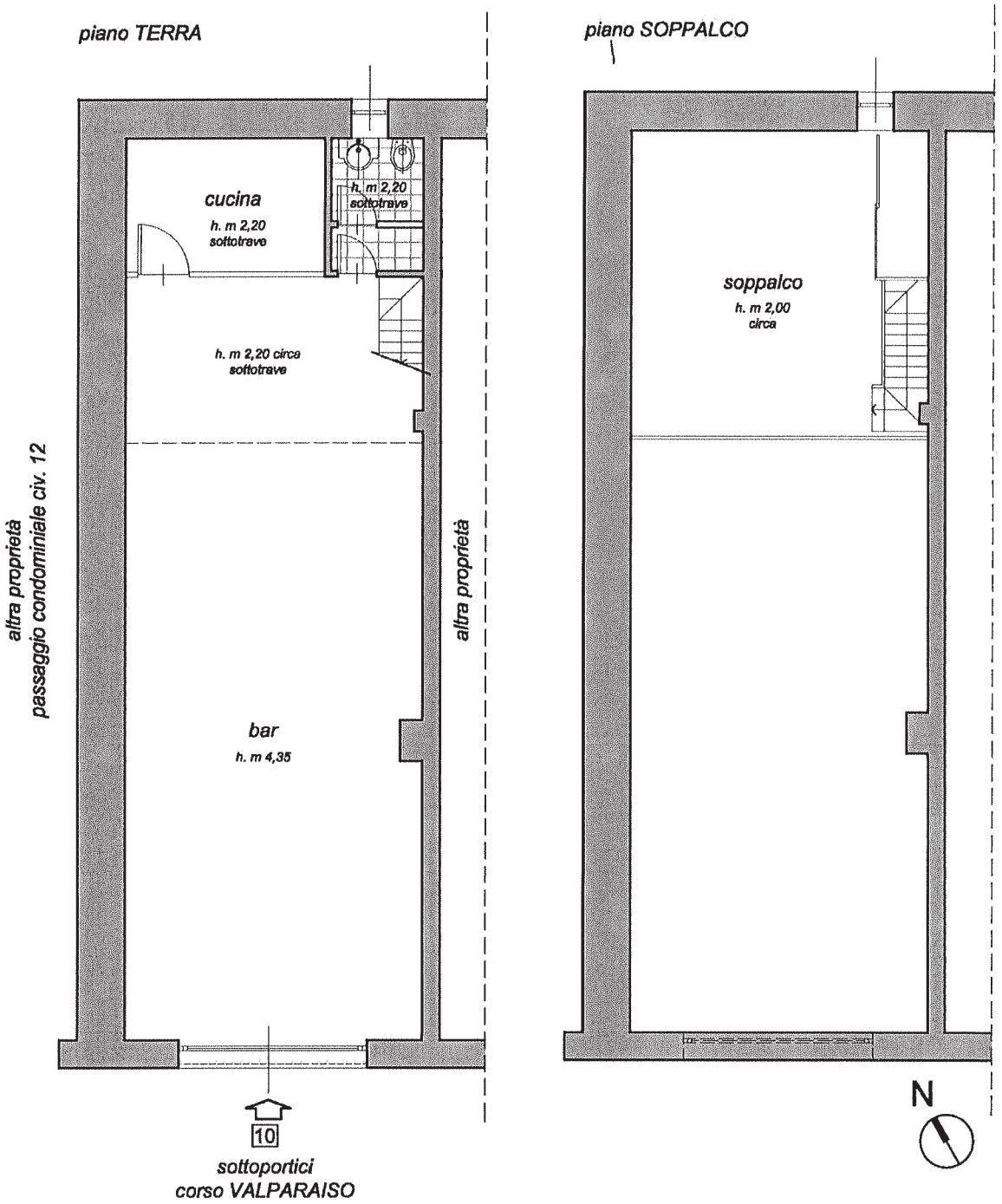
J. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis l. 80/2005.

K. APE - Attestazione di prestazione energetica.

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa577998f8290204fe296d9607740c4

All. A

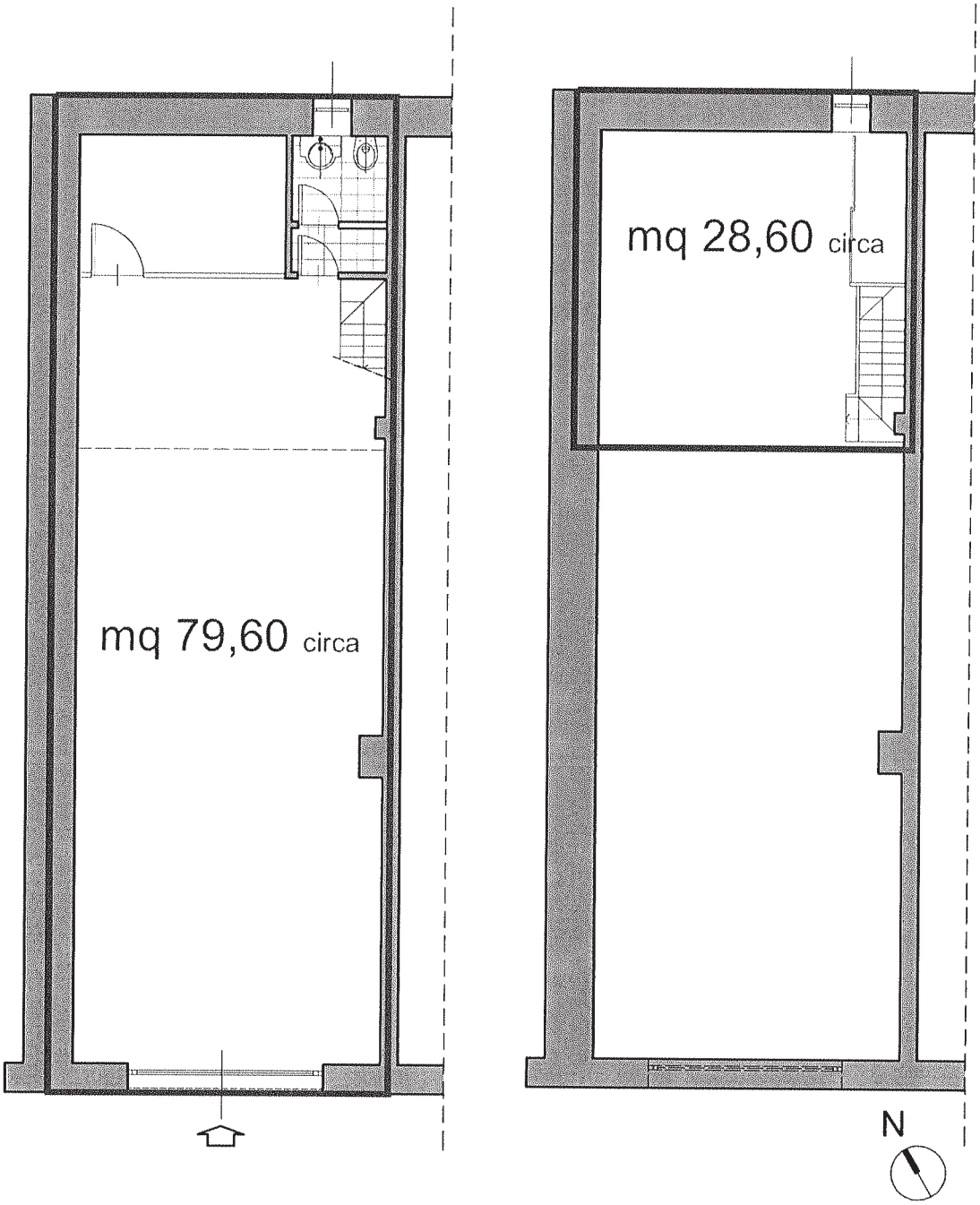
PIANTA DELL'IMMOBILE (scala 1:100)



Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

All. B

PIANTA CON CALCOLO DELLE SUPERFICI (scala 1:100)



Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

All. D

VISURA STORICA CATASTALE

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2015

Data: 06/08/2015 - Ora: 08.15.09 Segue
Visura n.: T4212 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CHIAVARI (Codice: C621)**
	Provincia di GENOVA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 13 Particella: 656 Sub.: 74**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[redacted]		(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 02/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		13	656	74			C/1	10	82 m²		Euro 2.642,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2006 n. 58965.1/2006 in atti dal 02/11/2006 (protocollo n. GE0288642) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	CORSO VALPARAISO n. 10 piano: T;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 13 - Particella 432
Sezione - Foglio 13 - Particella 471

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		13	656	74			C/1	10	82 m²		Euro 2.642,61	VARIAZIONE del 13/12/2005 n. 58266.1/2005 in atti dal 13/12/2005 (protocollo n. GE0307873) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE
Indirizzo	CORSO VALPARAISO n. 10 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2015

Data: 06/08/2015 - Ora: 08.15.09 Segue
Visura n.: T4212 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 13/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 13/12/2005 n. 58266.1/2005 in atti dal 13/12/2005 (protocollo n. GE0307873) Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		13	656	2			C/1	10	59 m²		Euro 1.901,39 L. 3.681.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	CORSO VALPARAISO n. 10 piano: T;											
Notifica	-				Partita	3619		Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		13	656	2			C/1	10	59 m²		L. 1.705	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	CORSO VALPARAISO n. 10 piano: T;											
Notifica	-				Partita	3619		Mod.58	-			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 13/12/2005
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 13/12/2005
DATI DERIVANTI DA	del 27/04/1986 Voltura n. 122/1987 in atti dal 26/05/1989 Rogante: CECCHINI A. Sede: VARESE Registrazione: UR Sede: CHIAVARI Volume: 608 n: 67 del 24/10/1986		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 27/04/1986
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

All. E

PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala)

Data: 06/08/2015 - n. T5291 - Richiedente: PDMLDA41H07D969H

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0307873 del 13/12/2005

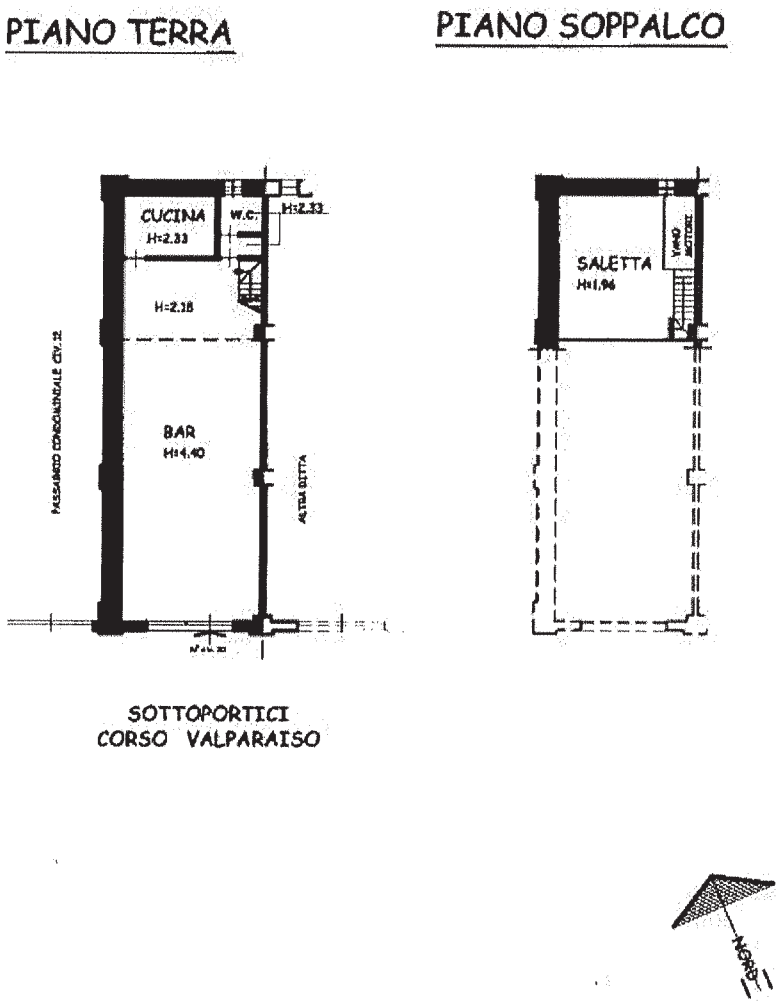
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiavari

Corso Valparaiso civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 656
Subalterno: 74

Compilata da:
Caravelli Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Genova N. 2199

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/08/2015 - Comune di CHIAVARI (C621) - < Foglio: 13 - Particella: 656 - Subalterno: 74 >
CORSO VALPARAISO n. 10 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/08/2015 - n. T5291 - Richiedente: PDMLDA41H07D969H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

All. H

Situazione contabile:

Amministratore Sig. CROCI

Re: CTU corso Valparaiso 10 (negozio) - proprietà sig.(

Da: Croci Amministrazioni (info@crociamministrazioni.it) **05 ott 2016 - 12:38**

A: "fmcastaldi@libero.it"<fmcastaldi@libero.it>

Allegati

2016-10-05 estratti conto e riparto Neg. 10 Sig. (1.7 MB)

Dott. Gastaldi buongiorno,

relativamente alla richiesta dati relativi alla unità immobiliare di cui all'oggetto, sono ad informarLa del fatto che:

- i millesimi di proprietà ammontano a 19,451/1000 quelli del riscaldamento centralizzato Condominiale a mill. 25,207/1024,20 come si evince dal riparto allegato;

- manutentore impianto riscaldamento e terzo responsabile: LA TERMOELETTRICA di Sivori Eligio corso Dante n. 109 - 16043 Chiavari;

- premesso che il conduttore Sig. Maccari ha sempre corrisposto le spese di amministrazione (anche quelle di spettanza della proprietà, ad oggi risultano ancora da versare la somma di €uro 2.311,00 per spese ordinarie la cui ultima rata è scaduta in data 10/04/2016 e l'adeguamento centrale termica e corpi riscaldanti al dlgs102/2014 cui importo ammontante ad €uro 1.430,00 è stato suddiviso in due pari ad €uro 715,00 cadauna scadenti rispettivamente il 10/10/2016 ed 30/11/2016. Il tutto come si evince dai riparti allegati.

Resto a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento e colgo l'occasione per porgerLe cordiali saluti.

Giuseppe Croci

Il 05/10/2016 11.17, fmcastaldi@libero.it ha scritto:

> Buongiorno,
>
> come anticipato telefonicamente, sono il CTU nell'esecuzione immobiliare RE 1038/14 (allego nomina) che vede esecutato il proprietario dell'immobile civ. 10 di Corso Valparaiso a Chiavari, sig.
>
> Al fine di espletare l'incarico affidatomi dal GE, le chiederei, gentilmente, quanto segue:
>
> - millesimi di proprietà;
>
> - millesimi riscaldamento (se è presente il condominiale);
>
> - eventuali dati del conduttore dell'impianto di riscaldamento;
>
> - debito ad oggi della proprietà nei confronti del condominio.
>
> La ringrazio della collaborazione e le porgo cordiali saluti.
>
> Francesco Castaldi
>
> castaldi e poggi • studio di architettura
> via g. galilei 24/3 - 16010 s. olcese (ge) - tel. 010.7092557 - p.i. 01691650996 - www.castaldiepoggiarchitetti.it
> e-mail fmcastaldi@libero.it - p.e.c. francesco.castaldi@archiworldpec.it - monica.poggi@archiworldpec.it
>
> Il presente documento e i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe ed il loro contenuto è di tipo confidenziale. Pertanto è precluso qualsiasi utilizzo del documento, e dei suoi allegati, restando vietata sia la riproduzione che la divulgazione. Chiunque ricevesse per errore il presente documento e/o i suoi allegati è pregato di avvisare il mittente. (La precedente avvertenza ai sensi del D. Lgs n° 196/03)

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

All. K

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 43752

Rilasciato il 12-10-2016 Scadenza il 12-10-2026

Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: C.so Valparaiso 10

Comune: Chiavari

Provincia: Genova

Anno di costruzione: Prima del 1976

Zona climatica: D

Superficie utile A_u[m^2]: 67.00

Volume lordo V[m^3]: 274.00

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.51

Proprietà: [redacted]

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione:

Foglio: 13

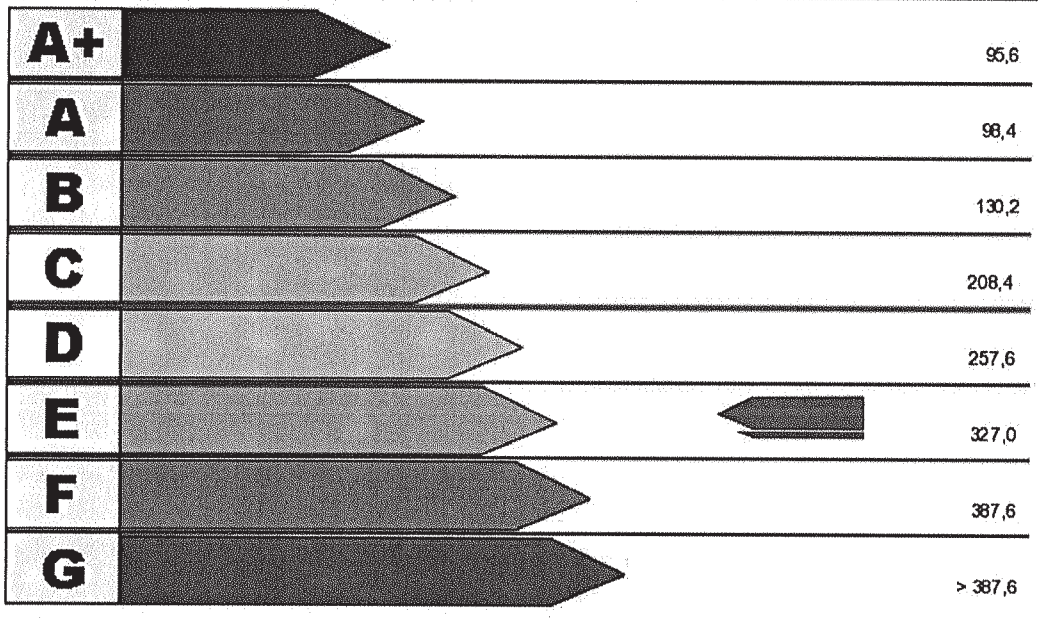
Mappale: 656

Sub: 74

IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

Codice catasto Regionale degli Impianti Termici degli Edifici (se presente):

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 273.35 kWh/m^3 anno

Valore Raggiungibile: 268.48 kWh/m^3 anno

Benefici ambientali

CO_2 Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio allo stato attuale: 14.37 t/anno

t/anno

CO_2 Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio con interventi migliorativi: 14.11

Fonti rinnovabili

☐ Non utilizzate

☒ Utilizzate ☐ Solare termico ☐ Biomassa ☐ Cogenerazione

☐ Solare fotovoltaico ☒ Pompa di calore

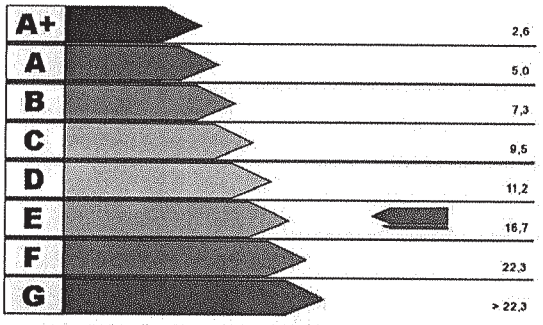
Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 43752

Rilasciato il 12-10-2016 Scadenza il 12-10-2026

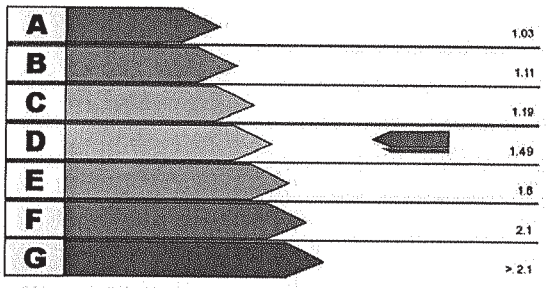
Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



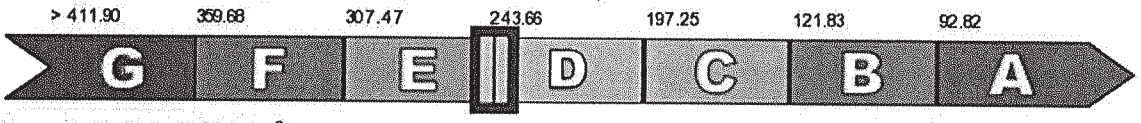
Valore attuale: 15.09 kWh/m^3 anno
Valore raggiungibile: 12.42 kWh/m^3 anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.45
Valore raggiungibile: 1.37

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 251.51 kWh/m^3 anno

Valore raggiungibile: 251.51 kWh/m^3 anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento
$Q_{c.nd}$:1187.59 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)
E_L:7102.00 kWh/anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m^3 anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
C.so Valparaiso 10 - Sostituzione serramenti	4.87	1000.00	11 anni e 2 mesi
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	**kWh/m^3 anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
ENERGIE RINNOVABILI	**kWh/m^3 anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	**kWh/m^3 anno risparmiati**	**Sovraccosto/ Costo intervento**	**Tempo di Ritorno**
C.so Valparaiso 10 - Sostituzione serramenti	4.87	1000.00	11 anni e 2 mesi

Tecnico Paolo Zampredi Numero 794

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

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064

Certificazione Energetica degli Edifici

REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore:	794
Cognome:	Zampredi
Nome:	Paolo
Anno:	2016
Numero Certificato:	43750
Data Protocollo:	13/10/2016 09:30
Numero Protocollo:	PG/2016/0229025

Impronta file .pdf:

302980c0ef10d806cdf0ed6096f3e11d76018a3587699398f3edf2c42b174933

Impronta file .xml:

162122a7d92042b1bd5d55c49c642f0d8edd0f5667239a6abebc470dd60812a9

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. PAOLO ZAMPREDI N° 3180

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa577998f92092d4e296d9607740d4

Gestione Certificati Energetici

Dati identificativi

Anno	2016	Numero certificato	43750
Data certificato	12/10/2016		
Numero certificatore	794	Nominativo	Zampredi Paolo

Dati sostituzione

Anno certificato da sostituire		Numero certificato da sostituire	
Motivazione			

Dati catastali

Provincia	GENOVA	Comune	CHIAVARI
Sezione		Foglio	9
Mappale	888	Subalterno	1

Caricamento files

Dati certificato (file XML)	Via Fiume 20.xml.p7m	Data caricamento	13/10/2016
Certificato (file PDF)	Via Fiume 20.pdf.p7m	Data caricamento	13/10/2016
Stato del certificato	Protocollato	Data trasmissione	13/10/2016

Protocollazione regionale

Data protocollo	13/10/2016 09:30	Numero protocollo	PG/2016/0229025

Note Via Fiume 20

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. PAOLO ZAMPREDI N. 3189

Firmato Da: CASTALDI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14aa57799f82202c4de296d260774064