FABRIZIO BORELLA GEOMETRA

Via Montello 34 e 36 r.
16137 Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. R. DELUCCHI .

ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.E. 316/2014

Parte Promotrice:

Condominio Via Sampierdarena 25, Genova
Avv. Carlo Benedin Avv. Carla Raggi

Parte Esecutata:

Sig.ra Shengnan Hu

Genova 15 dicembre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom. Fabrizio Borella

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

Indice:

1 – QUESITO 4
2 – DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. 6
3 – OPERAZIONI PERITALI 6
4 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA 7
4.1 –BENI PIGNORATI 7
4.2 –CRITERI E METODI DI STIMA 8
5 – CONDIZIONI ESTRINSECHE 8
5.1 – BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI È SITO L'IMMOBILE 8
5.3 – EDIFICIO 10
5.4 – ZONA DI P.U.C. E VINCOLI 10
6 – CONDIZIONI INTRINSECHE 14
6.1 – DESCRIZIONE GENERALE 14
6.2 – CONFINI 14
6.3 – DESCRIZIONE CATASTALE 15
6.4 – REGOLARITA' CATASTALE 15
6.5 – REGOLARITA' URBANISTICA 16
6.6 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE 16
6.7 – STATO DI OCCUPAZIONE 17
6.8 – CERTIFICATO DI AGIBILITA' 18
6.9 – PROVENIENZE E PROPRIETA' 18
7 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 18
7.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 18
7.1.1 – Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli 18
7.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. 18
7.1.3 – Atti di asseveramento urbanistico 18
7.1.4 – Altre limitazioni d'uso 18
8 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 19
8.1. – Ipoteche 19
8.2. – Trascrizioni 19
9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 19
10 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 20
11 – VALUTAZIONE 20
12 – VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI 21
13 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI 22

Allegati:

1 – Localizzazione - mappa;
2 – Corrispondenza;
3 – Documentazione fotografica;
4 – Planimetria generale stato attuale - Rilievo;
5 – Visura catastale int. 1;
6 – Planimetria catastale;
7 – Stato di famiglia – Certificato di residenza;
8 – Allegati all'attestato di prestazione energetica;
9 – Attestato di Prestazione Energetica;
10 – Certificato ipotecario;
11 – Estratto conto spese condominiali, riferito al 30 dicembre 2015;
12 – Verbale di assemblea del 17/12/2015;
13 – Regolamento di condominio;
14 – Millesimi attuali.

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto, Geom. Fabrizio Borella, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2768, con studio in Genova Via Montello, 34 e 36 rossi, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 11 dicembre 2014 prestava giuramento d'innanzi il G.E. Dott. Bianchi Daniele, il quale gli affidava l'incarico di rito.

1 – QUESITO

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

a) verifichi l'esperto, innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

b) provveda, quindi, alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.

c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della documentazione ipocatastale, che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; l'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è incominciato il possesso, se esso è *sine titulo* e, quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possesso; il titolo in base al quale i terzi posseggono l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in locazione, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con indicazione della data (argomento valutabile ex art. 2923 cc. Per l'opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e quindi dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni: art. 2923 terzo comma cc.)

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico -artistico;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. la verifica delle regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

7. la formazione di eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, il CTU proceda alle necessarie attività idonee a renderlo vendibile per il Professionista delegato;

e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando - presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)

f) nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

g) Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE

L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c.

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario diverso dal debitore, ove non già nominato;
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

➢ Formulare tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice autorizza l'esperto all'uso del mezzo proprio, ad avvalersi dell'ausilio di dattilografia per la redazione della stima, nonché al ritiro del fascicolo contenente la documentazione ipotecaria e catastale, da restituire, al più tardi, al momento del deposito della relazione;

2 – DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa con la Relazione notarile ventennale, a firma del Dott. Figari Gianenrico e visure catastali.

3 – OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in data 24 settembre 2014, lo scrivente procedeva alle necessarie indagini ed accertamenti e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova per reperire gli atti catastali aggiornati, nonché la planimetria degli immobili;
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per le verifiche urbanistiche;
- presso gli archivi informatici del Comune di Genova per reperire il decreto di agibilità e/o abitabilità del fabbricato, nonché l'inquadramento urbanistico (PUC) e verifica sussistenza vincoli paesaggistici;

Come stabilito dalla procedura, in data 6 ottobre 2014 il sottoscritto comunicava, alle parti, la data del sopralluogo a mezzo raccomandata A.R – vedi allegato n. 2-. In data 15 ottobre 2015, alle ore 9,30 si recava presso l'unità immobiliare in oggetto, ove nessuna delle parti era presente, quindi senza poter accedere all'appartamento. In data 29 ottobre 2014 veniva inviata comunicazione alla Cancelleria del Tribunale e a parte promotrice, per riferire sull'impossibilità di accedere all'unità immobiliare. Successivamente l'esecutata, proponeva alla parte attrice un pagamento rateale di tutto il debito – n. 8 rate, con scadenza il 15 giugno 2015 -. A seguito di istanza da parte proponente, l'Ill.mo Giudice disponeva la sospensione del processo esecutivo, per dodici mesi. In data 28 agosto 2015, parte attrice faceva ricorso di riassunzione della procedura esecutiva, perché non erano stati onorati gli accordi. Nel corso dell'udienza del 20 ottobre 2015, l'Ill.mo Giudice De Lucchi, confermava l'incarico al CTU dando quale termine per la consegna il 10 gennaio 2016. Previo avviso agli interessati, in data 26 ottobre 2015, lo scrivente riusciva ad accedere all'unità immobiliare in oggetto, per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutte le attività occorrenti per esaurire il gradito incarico ricevuto.

Considerato che, l'appartamento era privo di certificazione energetica lo scrivente ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi per la redazione dell'APE.

Nel mese di dicembre 2015, venivano richiesti i seguenti documenti all'Amministratore di Condominio: stato di pagamento dell'amministrazione ordinaria; stato di pagamento di eventuali straordinarie; eventuali delibere per interventi di straordinaria manutenzione da eseguirsi o già in corso; eventuali vincoli condominiali, che gravano sugli immobili in oggetto; copia dell'ultimo bilancio; copia del Regolamento di condominio; eventuali attestati di prestazione energetica, riferiti all'edificio;

Terminate le operazioni peritali, si procedeva con le indagini di mercato, necessarie alla valutazione dei beni in oggetto.

4 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA

4.1 –BENI PIGNORATI

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova, distinto con l'interno n. 1, facente parte del fabbricato civico n. 25, di Via Sampierdarena (San Pier d'Arena), identificato al Catasto Fabbricato al Fg. 41 Mapp. 291, Sub. 7.

Figura n. 1 – localizzazione

4.2 –CRITERI E METODI DI STIMA

La stima dell'immobile sarà effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che influenzano la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte.

L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (*dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50% dei muri di confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.*), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

5 – CONDIZIONI ESTRINSECHE

5.1 – BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI È SITO L'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata nel Comune di Genova, nel quartiere di Sampierdarena che confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale e facente parte della **Circoscrizione Municipio II – Centro Ovest.** Primo centro del ponente genovese, Sampierdarena comprende il tratto di litorale, oggi interamente occupato da infrastrutture portuali, tra il promontorio di Capo di Faro (dove sorge la Lanterna) a levante e la foce del torrente Polcevera a ponente. Verso l'interno, il tratto finale del Polcevera delimita il quartiere verso Cornigliano. Il territorio all'interno del quartiere comprende due crinali che culminano alla sommità del colle di Promontorio, delimitando i bacini di due piccoli rivi, il fossato di San Bartolomeo e quello di Promontorio; il crinale di ponente, quello di Belvedere, si affaccia sulla parte del quartiere in sponda sinistra del Polcevera, comprendente le unità urbanistiche Campasso e San Gaetano.

Via S. Pier d'Arena denominata la "strada della Marina" venne realizzata dal governo sabaudo negli anni venti dell'Ottocento, come tratto urbano della "strada reale" per Torino. Lunga circa 900 m, ad andamento rettilineo, andava in origine dalla Fiumara al promontorio di San Benigno; oggi termina in piazza Barabino ed è percorribile a senso unico da ponente verso levante. Le prime costruzioni sorsero a partire dal 1835 sul lato a mare. Lungo la via si trovano alcuni edifici di un certo interesse architettonico e sul lato monte sono presenti alcune ville storiche.

5.2 – ZONA CIRCOSTANTE L'EDIFICIO

La zona immediatamente circostante l'edificio, è ben servita da mezzi pubblici, uffici, servizi e attività commerciali. Il collegamento verso il centro città è facilitato dalle diverse strade urbane realizzate nella prima metà del Novecento e dalla strada sopraelevata che collega il casello autostradale e via Cantore con il centro della città e il quartiere della Foce.

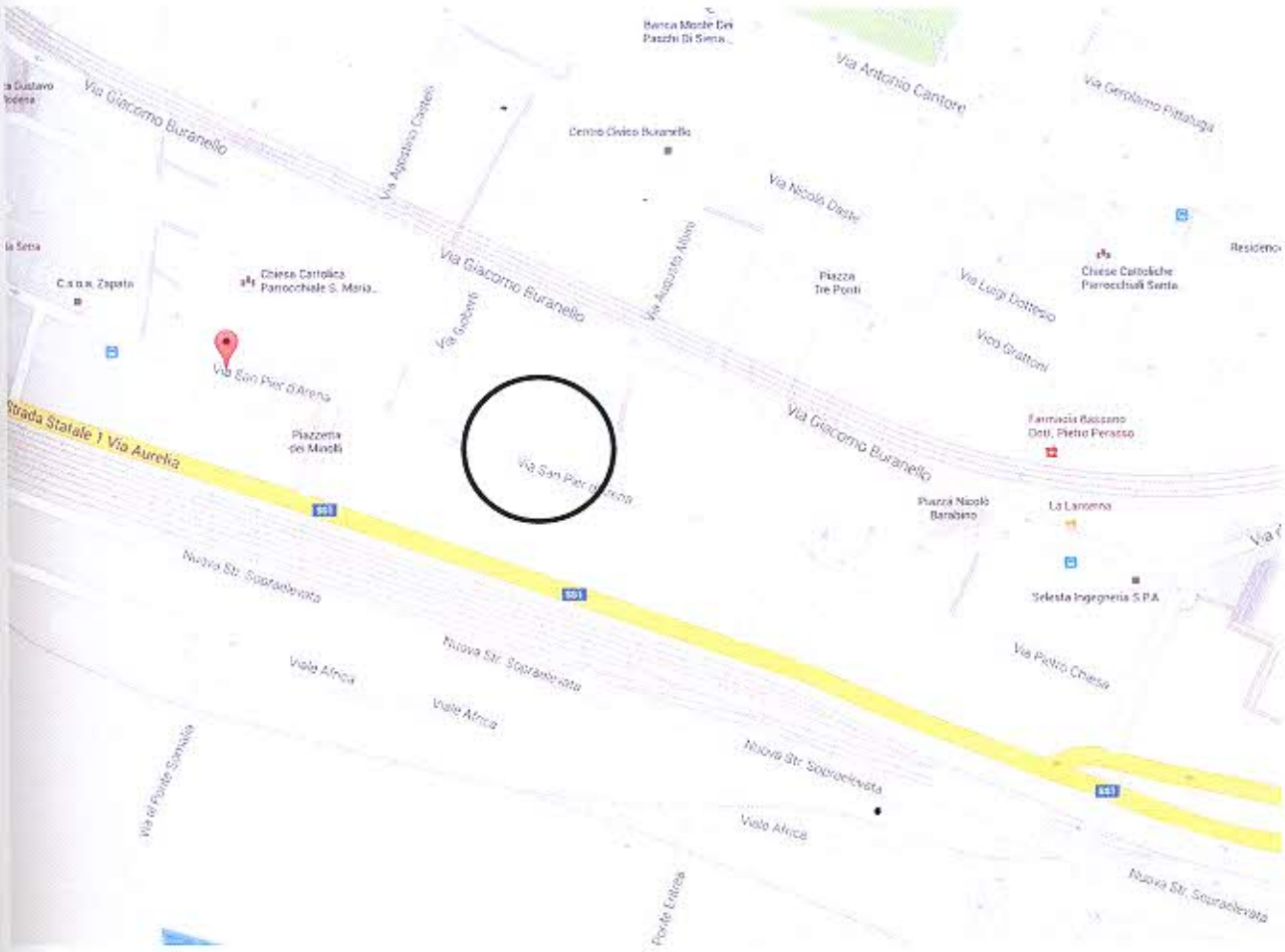


Figura n. 2 – mappa.

A poca distanza è posta la stazione di Genova Sampierdarena, terza di Genova per importanza, da cui si diramano le linee Genova-Ventimiglia, Genova-Asti e la doppia linea dei Giovi Genova-Torino. È Presente anche una fermata secondaria, denominata "Genova Via di Francia", che serve la zona di San Benigno e in cui, nelle ore di punta dei giorni feriali, fermano alcuni treni metropolitani del nodo genovese. Inoltre, per la vicinanza al porto, vi si trovano alcuni dei più importanti scali merci genovesi.

A circa 4 km di distanza è posto l'aeroporto Cristoforo Colombo, nel quartiere di Sestri Ponente.

5.3 – EDIFICIO

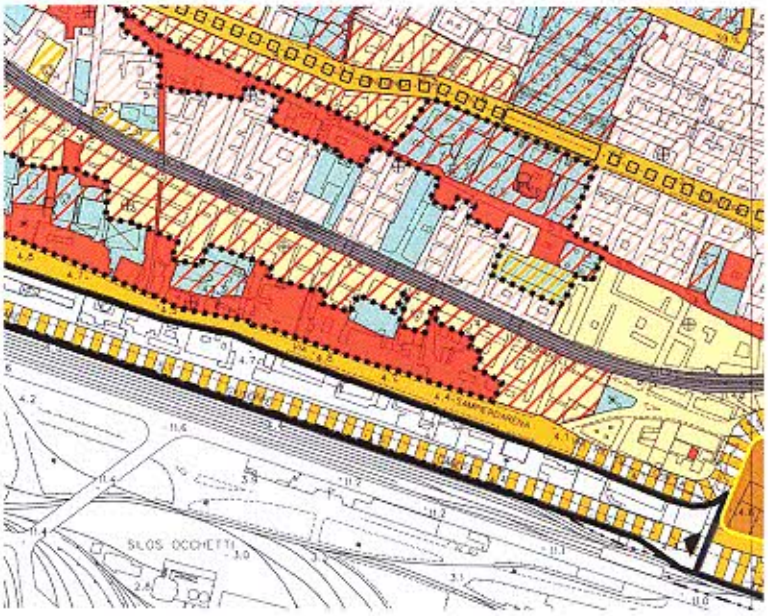
L'edificio, di forma irregolare, si sviluppa su cinque livelli, oltre il terreno (piano strada).
L'accesso principale all'edificio fronteggia via Sampierdarena al piano terreno, ove sono poste alcune attività commerciali.
La struttura portante dell'edificio è composta da setti interni e murature perimetrali miste, in pietrame e mattoni, con solai in legno e divisori in laterizio del tipo tradizionale.
In generale il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione del prospetto principale, decorato con bozze e trabeazioni varie, recentemente risanato. Il portone di ingresso su Via Sampierdarena è dotato di serramento in metallo di semplice fattura e gli stipiti sono rivestiti in pietra naturale. Le pareti dell'atrio sono rivestite in lastre lapidee e i pavimenti sono finiti in "palladiana" levigata. Il vano scale versa in pessimo stato di conservazione, con finiture tipiche dell'epoca di costruzione. I rampali e dei ballatoi sono rivestiti in marmo levigato e le pareti e soffitti sono intonacati a civile e finiti con pitture di colore bianco.
L'edificio è dotato di:

- impianto ascensore;
- Impianto di citofonico;
- Impianto TV.

(*Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica*)

5.4 – ZONA DI P.U.C. E VINCOLI

L'immobile è ubicato nel Comune di Genova (Ge) distinto con l'int. 1 del civ. 25 di Via Sampierdarena e inserito nel vigente strumento urbanistico del Comune di Genova - approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44, in data 10 marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 - **in zona AS – tessuto storico**



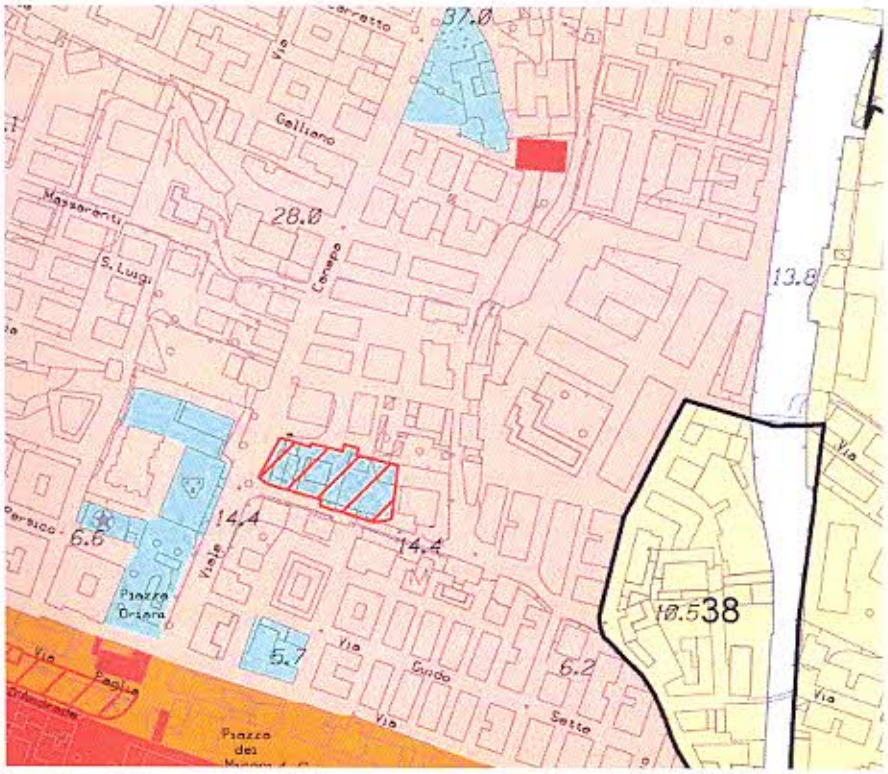


Figura n. 3 – stralcio cartografia PUC 2000.

Estratto delle norme di attuazioni: *"Funzioni ammesse 1. Nella sottozona AS la funzione caratterizzante è la residenza. 2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni: - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, direzionale, servizi pubblici e privati; - esercizi commerciali nei limiti di S.N.V. previsti dalle disposizioni regionali vigenti in materia e pubblici esercizi, purché compatibili sotto il profilo ambientale e architettonico; - centro integrato di via naturale e artificiale, con eventuale media struttura di vendita di generi non alimentari solo se derivante da trasferimento e nei limiti previsti dalle disposizioni regionali in materia; - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo ambientale e architettonico. 3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni. (D.C.C. n. 13/2013) Per le attività…….*

<u>Sottozona AS</u>: Applicabilità dei regolamenti igienico-edilizi 1. In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso. art. AS3)

Sottozona AS: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali 1. Nella sottozona AS gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici e degli spazi liberi nonché delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti. Gli edifici incompatibili devono, pertanto, essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale. 2. Valgono inoltre unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni: 2.1 Manutenzione ordinaria e opere interne: consentite. 2.2 Manutenzione straordinaria: consentita. 2.3 Restauro scientifico: prescritto per gli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. 66 È obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare le scelte

progettuali dell'intervento. 2.4 Restauro conservativo: prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico che abbiano mantenuto i caratteri originari, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. ..... 2.5 Risanamento conservativo: consentito limitatamente agli edifici compatibili per i quali non è prescritto il restauro, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. ..... Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficiario sono subordinati alle relative prescrizioni. 2.6 Cambio d'uso: consentito: - per gli edifici compatibili senza obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali; - per gli edifici incompatibili subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V., in relazione alla situazione dell'accessibilità carrabile. Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche: - l'introduzione di parcheggi è ammessa solo ai piani terreni o nei piani fondi, a condizione che non contrasti con le caratteristiche tipologiche dell'immobile e che non alteri i fronti commerciali che devono essere mantenuti; - negli edifici incompatibili i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per costituire fronti commerciali. 2.7 Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici: consentiti - per le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali; - per gli edifici incompatibili, subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con reperimento dei parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva, in relazione alla situazione dell'accessibilità carrabile. 67 2.8 Ristrutturazione edilizia: consentita con obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali, in relazione alla situazione dell'accessibilità carrabile. Per gli edifici incompatibili il progetto deve prevedere la ricomposizione architettonica dell'edificio, con particolare attenzione all'aspetto esterno. Quando l'incompatibilità dell'edificio non consente di ottenere un risultato adeguato con la ristrutturazione, può essere prescritta la demolizione e ricostruzione. Per gli edifici compatibili purché prevista da un progetto esteso all'intero edificio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. 2.9 Incremento di Superficie Agibile: consentito limitatamente agli edifici compatibili nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte aggiuntiva mediante recupero di S.A., per la parte eccedente il 20% della S.A. esistente, derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione di edifici esistenti nella stessa sottozona AS, ... AS4) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti 1. Nella sottozona AS gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti. 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi. Per gli interventi relativi a ville storiche ..... Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi 1. Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti. .....

Con Delibera del Consiglio Comunale n. del 04/03/2015 il nuovo PUC 2015, è stato adottato in salvaguardia, ove l'immobile ricade in zona AC – US, ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

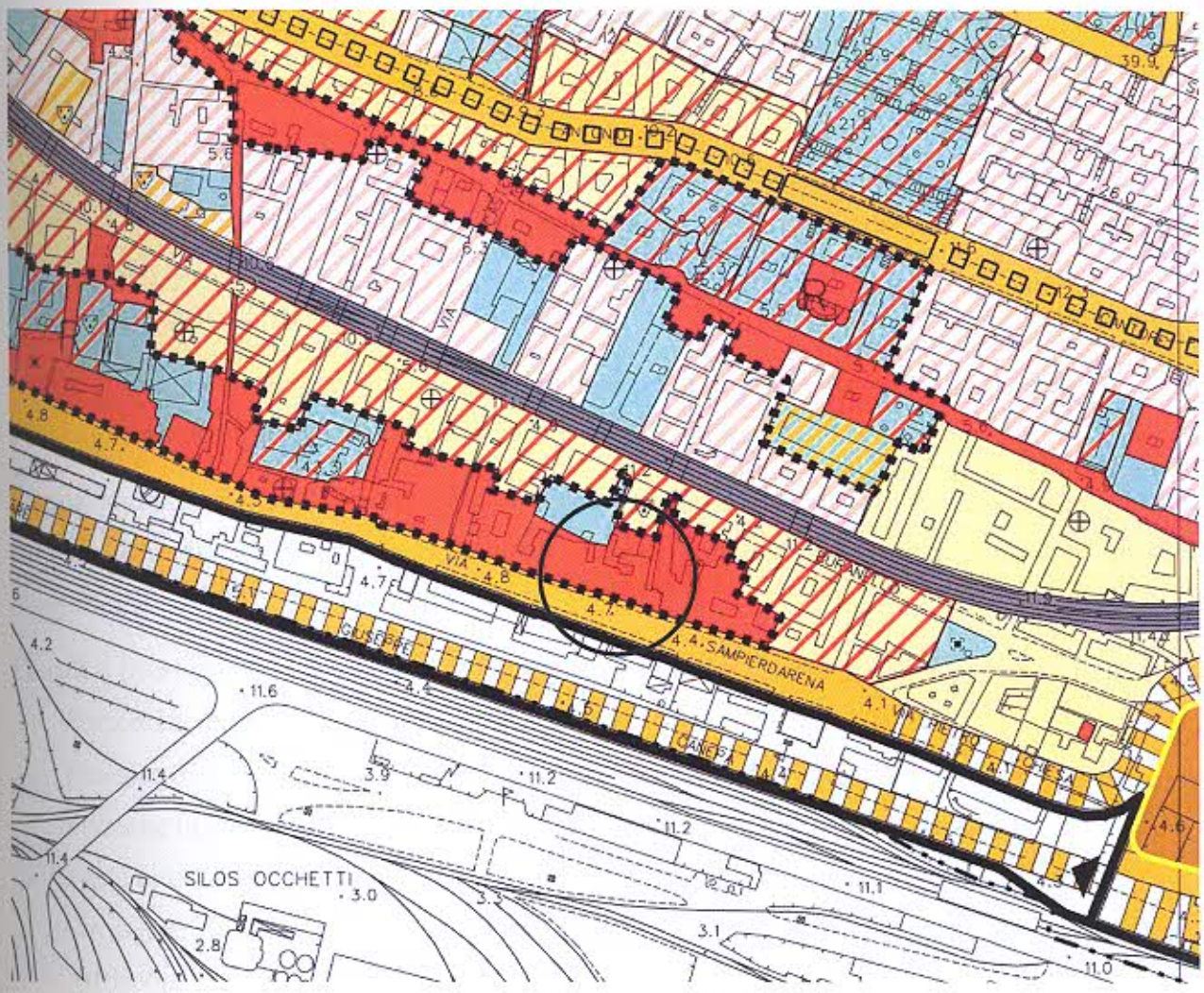


Figura n. 4 – stralcio cartografia PUC 2015.

Estratto delle norme di attuazione: *AC-US-1 Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di*

AC-US-2 Disciplina degli interventi edilizi Interventi sul patrimonio edilizio esistente Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. …….. .

vincoli:

- Vincolo Storico D. Lgs. 42/2004 parte II (ex L. 1089/39) – .....NO;
- Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 parte III (ex 1947/39) –..... SI;

- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. – .....NO;
- Fascia di rispetto autostradale – ..... NO;

6 – CONDIZIONI INTRINSECHE

6.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è posta al primo piano dell'edificio, distinta con l'int. 1 (subalterno catastale n. 7) e destinata a civile residenza.

L'appartamento è composto da ampio ingresso, cucina vivibile, soggiorno, bagno, quatto camere, due ripostigli, ampio disimpegno e terrazzo esterno – vedi elaborato grafico allegato n. 4 -.

I locali si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione e precisamente:

- Portoncino caposcala blindato ad un'anta;
- Finestre con telaio in alluminio e vetrocamera, di recente installazione;
- Persiane in alluminio, di colore verde, in ottimo stato di conservazione;
- Porte interne impiallacciate, di colore chiaro, in discreto stato di conservazione;
- Pavimenti delle camere da letto in graniglia lavorata e ben conservata, con zoccolo battiscopa in ardesia;
- Pavimento dalla cucina, soggiorno e bagno in ceramica, posate recentemente e ben conservate;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile;
- Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile;
- Bagno recentemente rifatto, dotato di lavabo a top, doccia, water e bidet. Il rivestimento è composto da piastrelle bicolore, sino a una altezza di m. 2,00 circa;
- Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non certificato;
- Impianto di riscaldamento autonomo. Nel ripostiglio della cucina è posto il generatore di calore che produce anche acqua calda sanitaria.;

(*Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica*)

6.2 – CONFINI

Appartamento:

L'unità immobiliare occupa una porzione di piano e affaccia su due lati dell'edificio e precisamente confina:

- a Nord con distacco verso altri edifici – terrazzo di pertinenza-;
- a Ovest con altra unità immobiliare;
- a Sud con Via Sampierdarena;
- a Est con vano scale e atrio - civ. 25;

(vedi allegato n. 4 - planimetria rilievo stato attuale).

6.3 – DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione SAM, Foglio 41, Particella 291, Subalterno 7, Consistenza Vani 8,50, Sup. cat. 184 mq., Categoria A/3, Classe 3° e rendita catastale € 790,18 *(vedi allegati n. 5 e 6 – Visura e planimetria catastale).*

Nota sulla categoria catastale A/3 - *Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.*

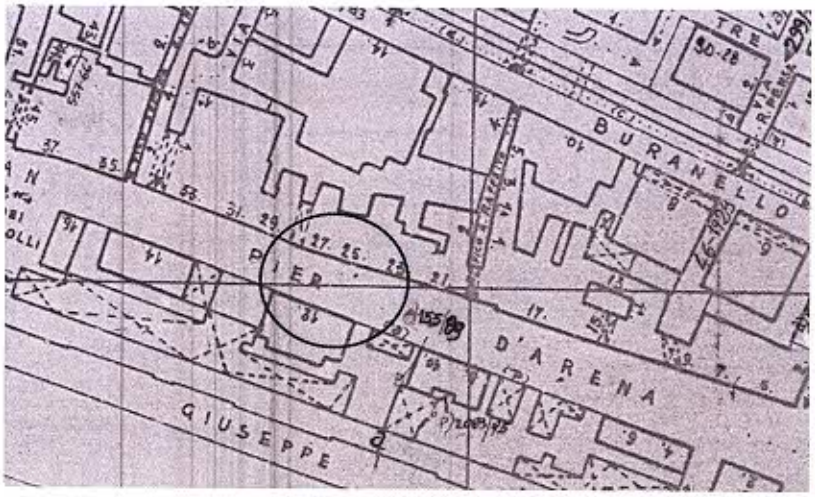
La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, per modeste modifiche interne. Risulta importante sottolineare che dette modifiche sono riferite al posizionamento di alcuni vani porta, pertanto la distribuzione degli spazi interni non è mutata, così come la consistenza e relativa rendita catastale. (vedi punto 6.4).

Intestati da Visura:

- *HU Shengnan, nata in Cina il 27 maggio 1991 C.F: HUXSNG91E67Z210K ;*

6.4 – REGOLARITA' CATASTALE

l'unità immobiliare in oggetto, risulta regolarmente iscritta a catasto fabbricati. Alcune lievi incongruenze nella rappresentazione grafica non costituiscono motivo di variazione nella consistenza e tantomeno nella rendita.



6.5 – REGOLARITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Comune di Genova, Sevizio Edilizia Privata – ufficio visura progetti – non è stata rintracciato alcun progetto di costruzione del caseggiato e tantomeno inerenti l'unità immobiliare. Analoga situazione è stata riscontrata all'Ufficio Condono Edilizio e presso la ASL -settore abitabilità-.

Vista la composizione edilizia del fabbricato, le finiture interne e le caratteristiche architettoniche si può accertare che il fabbricato risale al periodo ottocentesco. L'unico riferimento grafico è la planimetria catastale datata 1940. Data anteriore all'entrata in vigore delle normative urbanistiche e edilizie.

6.6 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

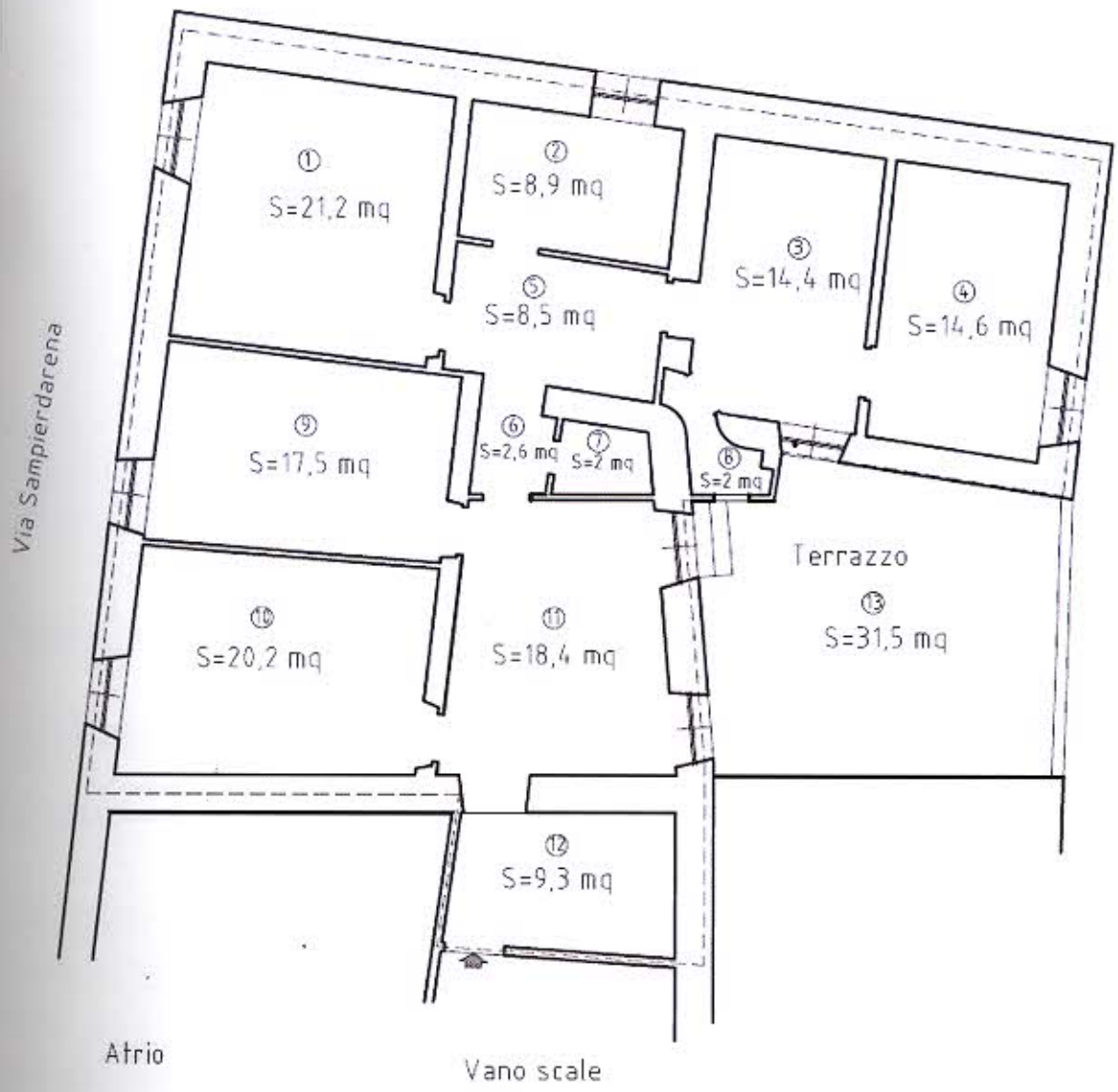


Figura n. 5 – planimetria appartamento.

L'unità immobiliare è composta come segue:

(superfici nette)

- *Camera*	*(1)*	.....	*mq.*	*21,20*
- *Bagno*	*(2)*	.....	*mq*	*8,90*
- *Cucina*	*(3)*	.....	*mq*	*14,40*
- *Camera*	*(4)*	.....	*mq*	*14,60*
- *Disimpegno*	*(5)*	.....	*mq*	*8,50*
- *Disimpegno*	*(6)*	.....	*mq.*	*2,60*
- *Ripostiglio*	*(7)*	.....	*mq.*	*2,00*
- *Ripostiglio*	*(8)*	.....	*mq.*	*2,00*
- *Camera*	*(9)*	.....	*mq.*	*17,50*
- *Camera*	*(10)*	.....	*mq.*	*20,20*
- *Soggiorno*	*(11)*	.....	*mq.*	*18,40*
- *Ingresso*	*(12)*	.....	*mq.*	*9,30*

Totale superficie netta appartamento	.....	Mq.	140,00
- *Terrazzo* *(13)*	.....	*mq.*	*31,50*

Superficie convenzionale di vendita, calcolata così come indicato nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore immobiliare*", dell'Agenzia del Territorio e secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

Superficie commerciale ..... Mq. 183,50

(Vedi elaborati grafici – allegato n. 4)

6.7 – STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era occupato da svariate persone di origine cinese, le quali non parlando la lingua Italiana, non hanno dato alcuna informazione. Sulla scorta dei dati assunti dall'Ufficio Anagrafe, del Comune di Genova, nell'appartamento sono residenti:

- Hu Shengnan, nata il 27/05/1991 a Zhejiang (repubblica popolare Cinese);

- Hu Mengxiong, nato il 21/06/1963 a Zhejiang (repubblica popolare Cinese);
- Zhang Jianmei, nata il 21/03/1974 a Zhejiang (repubblica popolare Cinese);
- Hu Huannan nato il 31/07/2003 a Genova (GE);
- Hu Ruonan nata il 25/08/2004 a Genova (GE).

6.8 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il caseggiato di Via Sampierdarena, 25 non ha decreto di agibilità, perché la costruzione risale ad epoca remota.

6.9 – PROVENIENZE E PROPRIETA'

Il cespite è di proprietà di:

- Sig.ra Hu Shengnan, nata il 27/05/1991 a Zhejiang (repubblica popolare Cinese);

a seguito di acquisto dal Sig. Hu Mengxiong e Sig.ra Zhang Jianmei, con rogito del 7 aprile 2010 a firma del Notaio Noli Angelo di Genova (Repertorio n. 59917).

7 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

7.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

7.1.1 – Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.
Non rintracciate- nessuna;

7.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
Non rintracciate - nessuna;

7.1.3 – Atti di asseveramento urbanistico.
Non rintracciate- nessuna;

7.1.4 – Altre limitazioni d'uso.
Non rintracciate – nessuna;

8 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta dal certificato ipotecario – vedi allegato 10 - l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

8.1. – Ipoteche

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., dell'11 settembre 2002 – Atto di mutuo a rogito del notaio Biglia Piero, repertorio n. 17192, iscritto a Genova, l'11 settembre 2002, al n. 7002 di registro particolare- contro la Sig.ra Zhang Jianmei, e il Sig. Hu Mengxiong, a garanzia di mutuo fondiario di euro 165.000,00, ipoteca iscritta per la somma di euro 330.000,00, con scadenza a 30 anni
- Altre Ipoteche - Vedi Certificato Ipotecario – allegato n. 10 -.

8.2. – Trascrizioni

- Atto di pignoramento immobiliare, cronologico n. 3496/2014 trascritto a Genova (GE) il 9 giugno 2014 al n. 10320 di registro particolare a favore del Condominio di Via Sampierdarena, civ. 25, contro la Sig.ra Hu Shengnan;
- Altre Trascrizioni - Vedi certificato Ipotecario – allegato n. 10 -.

(Vedi certificato ipotecario – allegato n. 10)

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

L'Amministratore del Condominio, su richiesta del CTU ha fornito i seguenti documenti:

- Estratto conto spese condominiali, riferito al 30 dicembre 2015 (allegato n. 11);
- Verbale di assemblea del 17 dicembre 2015 (allegato n. 12);
- Regolamento di Condominio (allegato n. 13);
- Millesimi attuali (allegato n. 14)

Dai documenti trasmessi è possibile desumere informazioni utili quali le spese medie annue condominiali, millesimi proprietà ec...

È importante sottolineare che al 6 febbraio 2015, risultava un debito nei confronti del Condominio, a carico della proprietaria dell'appartamento, di Euro 967,46 (euro Novecentosessantasette/46)

Dal Verbale di assemblea si desumono i seguenti dati:

- Il Condominio ha dato incarico ad un tecnico di redigere le nuove tabelle millesimali, attualmente non ancora approvate dall'assemblea;
- Il Condomino sta programmando dei lavori si straordinaria manutenzione al prospetto nord – non ancora deliberati-;
- L'assemblea di condominio ha deliberato i lavori per la realizzazione dell'impianto acqua diretta;
- Il Condominio sta programmando lavori di messa a norma degli impianti elettrici;

10 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'appartamento era privo di attestato di prestazione energetica, pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigerlo, previo rilievo dei dati in loco.

Attestato di certificazione n. 52198 dell'11 novembre 2015 - Classe energetica globale G pari a 149,72 Kwh/mq.

In allegato all'attestato sono presenti i seguenti documenti:

- Ricevuta di trasmissione;
- Riepilogo gestione certificati energetici, con protocollo di archiviazione;
- Ricevuta di pagamento diritti;
- Schede dati e calcoli;
- Planimetria quotata, con calcolo superfici e volumi.

(vedi allegato n. 9)

11 – VALUTAZIONE

Dopo quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, e in particolare dello stato di conservazione dei locali, con relativi impianti, si ritiene più adeguato, alla reale destinazione d'uso del bene, procedere ad una valutazione in base ai valori unitari della zona, che secondo quanto appurato risultano attualmente di **€ 1.000,00/mq (Euro mille/00)** allo stato libero da persone e cose.

In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle contingenze legate alla procedura esecutiva, ritengo congruo abbattere il prezzo parziale, applicando un coefficiente di riduzione di 0,85

Valore commerciale €/mq. 1.000,00 X 0,85 = € 850,00

(Euro Ottocentocinquanta/00).

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (LUNGOMARE CANEPA-V.REL A-V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA

Codice zona: C23

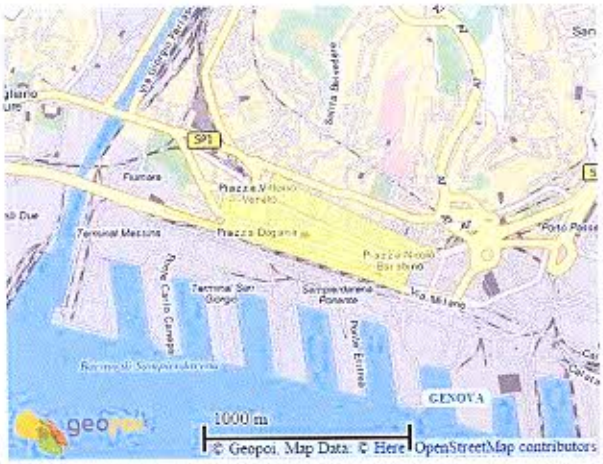
Microzona: 38

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1650	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	3,9	5,4	L
Autorimesse	Normale	1100	1550	L	4,7	6,9	L
Box	Normale	1850	2600	L	8,2	11,6	L
Posti auto coperti	Normale	1750	2400	L	8,7	12	L
Posti auto scoperti	Normale	1600	2200	L	7,4	10,3	L

Stampa Legenda



Tale cifra trova riscontro anche nelle quotazioni dell'OMI, che prevede un valore unitario minimo di Euro 850,00/mq. e massimo di Euro 1.200,00.

12 – VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI

Appartamento int 1,

€ 850,00/mq. x 183,50 mq. = € 155.975,00

Arrotondamento: Euro 156.000,00
Euro centocinquantasemila/00

Visto lo stato di conservazione dell'edificio e delle aree comuni, lo scrivente ritiene di non dover applicare alcun incremento alla cifra sopra esposta.

Lotto unico: Appartamento in Genova, Via Sampierdarena, civ. n. 25 interno n. 1, posto al primo piano dell'edificio, della consistenza catastale di

8,5 vani, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, bagno, due ripostigli, disimpegno e terrazzo a livello, avente una **superficie commerciale di mq. 183,50. Valore a base d'asta Euro 156.000,00 (Euro Centocinquantasemila/00)**

13 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Vista la superficie dell'immobile, nonché la distribuzione degli spazi interni, i servizi, accessi, ecc.... lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile, sia da un punto di vista commerciale, sia urbanistico.

Il sottoscritto, nel ritenere di aver esaurito con accuratezza e obiettività il gradito incarico affidatogli, resta a disposizione per ogni altro chiarimento in merito

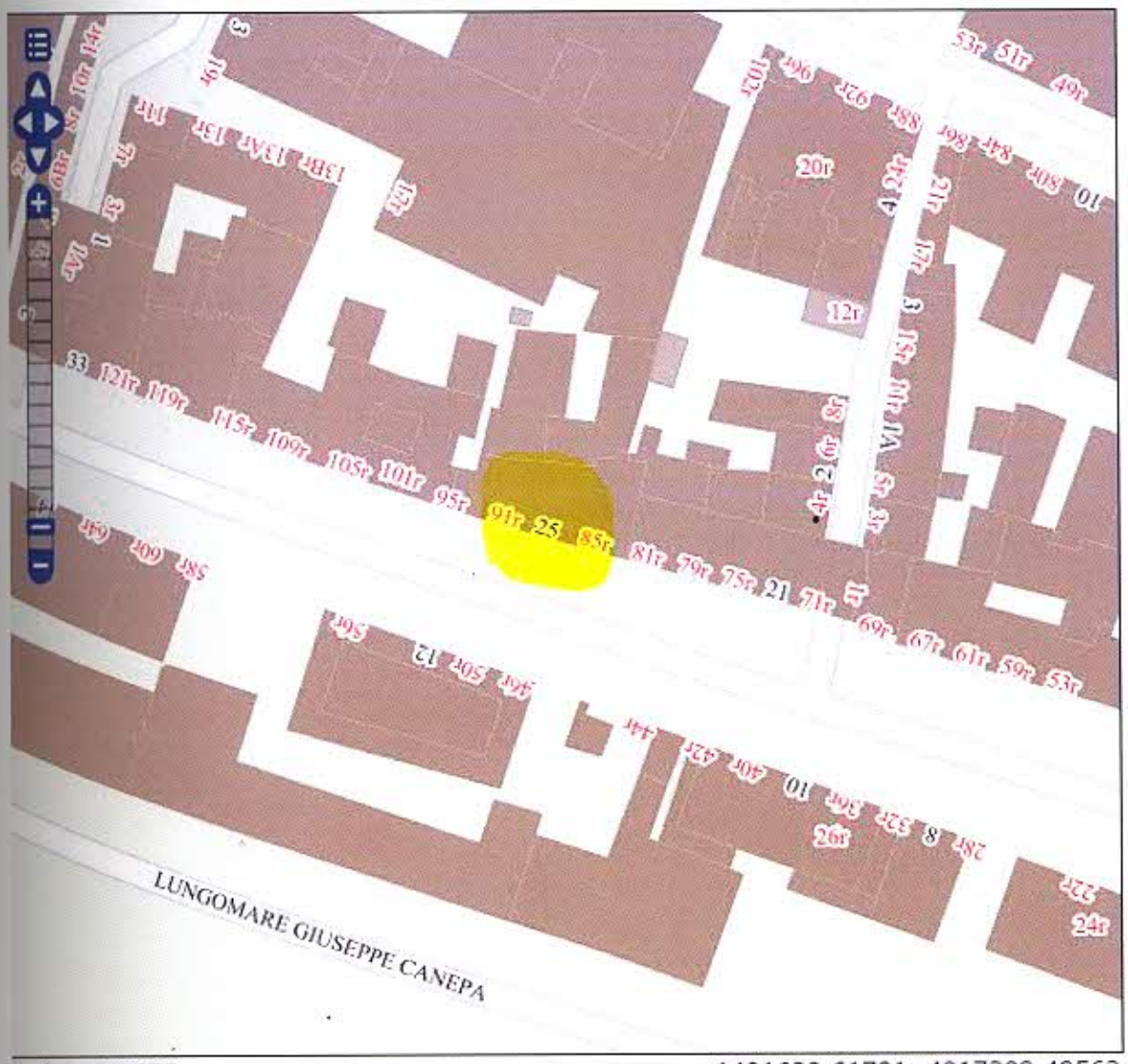
In fede

Geom. Fabrizio Borella

ALLEGATO N. 1

LOCALIZZAZIONE

localizzazione



Scale = 1 : 977 1491622.61781, 4917302.42563

ALLEGATO N. 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

PROSPETTO PRINCIPALE

PORTONE

PORTONCINO CAPOSCALA

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

CAMERA LOC. 10

SOGGIORNO LOC. 11

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

SOGGIORNO LOC. 11

CAMERA LOC. 1

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

BAGNO LOC. 2

BAGNO LOC. 2

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

CUCINA LOC. 3

CUCINA LOC. 3

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

CAMERA LOC. 4

CAMERA LOC. 4

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

CALDAIA PENSILE LOC. 8

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

TERRAZZO A LIVELLO

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

Studio di Consulenza Tecnica Geom. Fabrizio Borella – Via Montello, 34 e 36 r. - 16137 Genova
Tel.: 010.8376803 Fax.: 010.4207258 Port.: 347.7918403 e-mail: info@studiotecnicoborella.com
P.I.: 03597910102 – C.F.: BRLFRZ69S23D969Z

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2015

Data: 11/11/2015 - Ora: 11.23.16 Fine
Visura n.: T119406 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969R)**
	Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: SAM Foglio: 41 Particella: 291 Sub.: 7**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**SAM**	**41**	**291**	**7**	**3**		**A/3**	**3**	**8,5 vani**	**Totale: 184 m² Totale escluse aree scoperte**: 176 m²**	**Euro 790,18 L. 1.530.000**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAMPIERDARENA n. 25 piano: 1 interno: 1;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HU Shengnan nata in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 27/05/1991	HUXSNG91E67Z210K*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/04/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 8090.1/2010 in atti dal 16/04/2010 Repertorio n.: 59917 Rogante: NOLI ANGELO Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).

COMUNE DI GENOVA

Anagrafe Certificata ISO-9001

CERTIFICATO DI RESIDENZA

...SCIATO IN CARTA LIBERA PER USO TRIBUNALE
...L.B. - D.P.R. 26-10-1972 N. 642 o altre vigenti disposizioni di legge)

...gli atti d'ufficio si certifica che:

...HENGNAN

...ATA IL 27/05/1991 A ZHEJIANG (REPUBBLICA POPOLARE CINESE)
...TTO: 0
...ABITANTE IN VIA SAN PIER D ARENA Nr.25 Int.1 C.A.P. 16149

...SIDENTE A GENOVA (GE) DAL 07/04/2000

COMUNE di GENOVA
€ 1,50
COMUNE DI GENOVA - SERVIZIO DEMOGRAFICO

...mento contestuale (D.P.R. 445/2000, art. 40),
...applicazione dell'imposta di bollo
...da n. 2 certificati anagrafici

...2015 *(b673140)*

L' Ufficiale di Anagrafe
SPATAZZA GIULIETTA
(Coll. Serv. Amm.vi)

COMUNE DI GENOVA - SERVIZIO DEMOGRAFICO

...SENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE ...PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI

COMUNE DI GENOVA

Anagrafe Certificata ISO-9001

CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA

ASCIATO IN CARTA LIBERA PER USO TRIBUNALE
L.3 - D.P.R. 26-10-1972 N. 642 o altre vigenti disposizioni di legge)

gnati d'ufficio si certifica che nel registro della popolazione residente è iscritta la seguente famiglia anagrafica abitante in:

AN PIER D ARENA Nr.25 Int.1 C.A.P. 16149

ENGXIONG — Intestatario scheda

ATO IL 21/06/1963 A ZHEJIANG (REPUBBLICA POPOLARE CINESE)
ne: 0

NG JIANMEI

ATA IL 21/03/1974 A ZHEJIANG (REPUBBLICA POPOLARE CINESE)
ne: 0

HANNAN

ATA IL 31/07/2003 A GENOVA (GE)
ne: 207 P.1 S.A U.2 Anno 2003

HONAN

ATA IL 25/08/2004 A GENOVA (GE)
ne: 217 P.1 S.A U.2 Anno 2004

HENGNAN

ATA IL 27/05/1991 A ZHEJIANG (REPUBBLICA POPOLARE CINESE)
ne: 0

/2015 *(b673140)*

L' Ufficiale di Anagrafe

COMUNE DI GENOVA SERVIZIO DEMOGRAFICO

SPATAZZA GIULIETTA
(Coll. Serv. Amm.vi)

RESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI

Certificazione Energetica degli Edifici

REGIONE LIGURIA

Dettaglio di pagamento via web

Numero certificatore:	925
Nominativo certificatore:	BORELLA FABRIZIO
Anno:	2015
Numero certificato:	52198
Codice ordine:	000000211768
Codice autorizzazione circuito:	858791
Importo totale:	20 €
Data del pagamento:	28/12/2015 16.19

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 52198

Rilasciato il 11-11-2015 Scadenza il 11-11-2025

Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Via Sampierdarena 25/1

Comune: Genova Provincia: Genova

Anno di costruzione: Prima del 1976 Zona climatica: D

Superficie utile A_u[m^2]: 140.00 Volume lordo V[m^3]: 633.60

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.58

Proprietà: Hu Shengnan

IDENTIFICATIVI CATASTALI

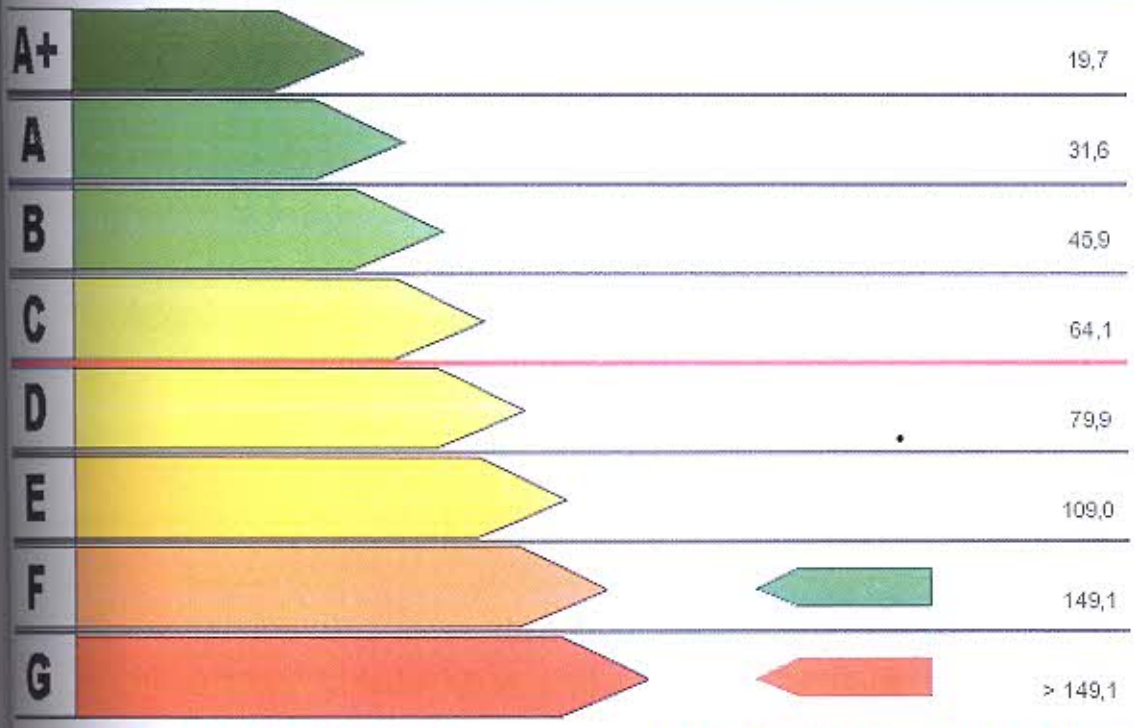
Sezione: SAM Foglio: 41

Mappale: 291 Sub: 7

IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

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

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 149.72 kWh/m² anno Valore Raggiungibile: 135.85 kWh/m² anno

Benefici ambientali

Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio allo stato attuale: 3.81 t/anno

Emissioni di CO_2 attribuibili all'edificio con interventi migliorativi: 3.44 t/anno

Fonti rinnovabili

☐ Non utilizzate

☐ Utilizzate ☐ Solare termico ☐ Biomassa ☐ Cogenerazione

☐ Solare fotovoltaico ☐ Pompa di calore

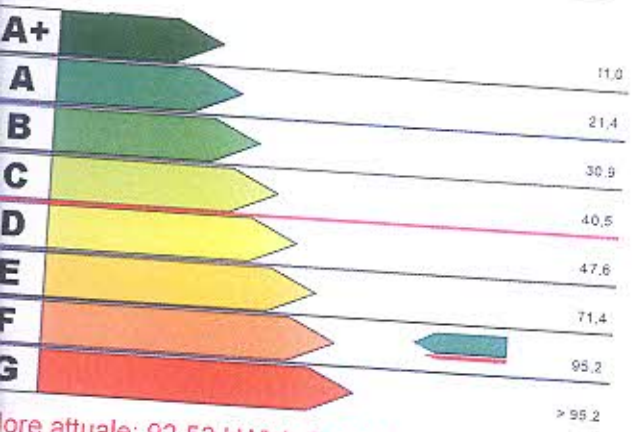
...ESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 52198

Rilasciato il 11-11-2015

Scadenza il 11-11-2025

Indici e fabbisogni di energia parziali

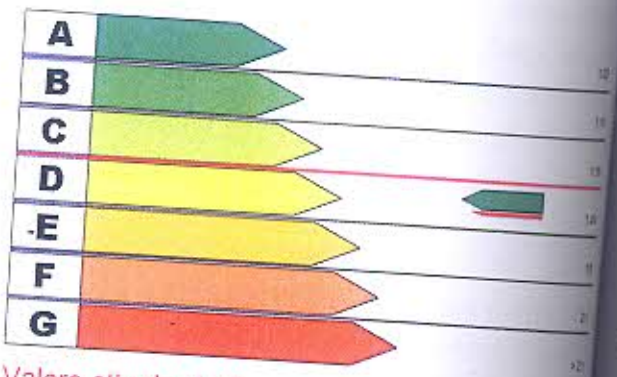
Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



...lore attuale: 92.52 kWh/m² anno

...ore raggiungibile: 80.81 kWh/m² anno

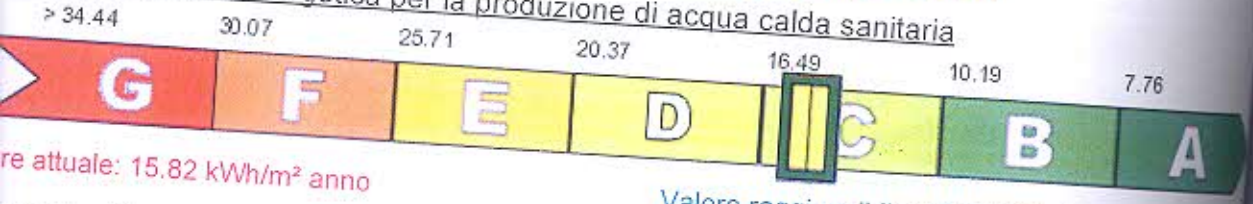
Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.45

Valore raggiungibile: 1.49

...ice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



...re attuale: 15.82 kWh/m² anno

Valore raggiungibile: 15.82 kWh/m² anno

...bisogno ideale di energia termica utile per il ...escamento

...:2533.27 kWh/anno

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

E_L:0.00 kWh/anno

...erventi Consigliati

...VENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
...pierdarena 25/1 - sostituzione serramenti	13.87	5000.00	38 anni e 5 mesi
...ENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
...E RINNOVABILI	kWh/m² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
...RAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE ...AMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
...erdarena 25/1 - sostituzione serramenti	13.87	5000.00	38 anni e 5 mesi

...Fabrizio Borella

Numero 925

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

Firma, timbro

Geom. Fabrizio BORELLA
Certificatore n. 925

Dati identificativi

Anno 2015

Data certificato 11/11/...

Numero certificatore 925

Dati sostituzione

Anno certificato da sostituire

Motivazione

Dati catastali

Provincia GENOVA

Sezione SAM

Mappale 291

Caricamento files

Dati certificato (file XML) Via Sampie...

Certificato (file PDF) Via Sampier...

Stato del certificato Protocollato

Protocollazione regionale

Data protocollo 28/12/2015 16...

Note

Via Sampierda...

Gestione Certificati Energetici

Dati identificativi

Anno	2015	Numero certificato	52198
Data certificato	11/11/2015		
Numero certificatore	925	Nominativo	Borella Fabrizio

Dati sostituzione

Anno certificato da sostituire		Numero certificato da sostituire	
Motivazione			

Dati catastali

Provincia	GENOVA	Comune	GENOVA
Sezione	SAM	Foglio	41
Mappale	291	Subalterno	7

Caricamento files

Dati certificato (file XML)	Via Sampierdarena 25 1-Via Sampierdarena 25 interr	Data caricamento	28/12/2015
Certificato (file PDF)	Via Sampierdarena 25 1-Via Sampierdarena 25 interr	Data caricamento	28/12/2015
Stato del certificato	Protocollato	Data trasmissione	28/12/2015

Protocollazione regionale

Data protocollo	28/12/2015 16:30	Numero protocollo	PG/2015/0230087

Note	Via Sampierdarena 25 interno 1

Geom. Fabrizio BORELLA
Certificatore n. 925

Certificazione Energetica degli Edifici

REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore:	925
Cognome:	Borella
Nome:	Fabrizio
Anno:	2015
Numero Certificato:	52198
Data Protocollo:	28/12/2015 16:30
Numero Protocollo:	PG/2015/0230087

Impronta file .pdf:

def119f22368cb71b90661ca67a857f572a7ae94028c3d28a45a7663f9177322

Impronta file .xml:

0c27e8509336c1895f1727d3ce24c6c9775fbe62c842dc89b87aee6b3b3385ef