

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - **R.E. N° 360/2015**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ **CONDOMINIO VIA TRASTA 33 - GENOVA**

Creditore procedente

co n t r o

❖

E s e c u t a t a

* * * * *

All'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr. Franco DAVINI

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN GENOVA Via Trasta civ. 33 int. 7

* * * * *

Esperto d' Ufficio:

arch. Andrea Caminale

Via D. Fiasella 7/3 - Genova

Tel.+39 348 5104970

Genova, 28 ottobre 2015

INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	" 7
A1 completezza della documentazione ...	" 7
A2 determinazione valore di mercato	" 7
B1 identificazione del bene...	" 10
B2 sommaria descrizione del bene	" 11
B3 la proprietà attuale del bene...	" 13
B4 stato di possesso	" 14
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 14
B6 formalità non opponibili	" 15
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 15
C attestazione di Prestazione Energetica	" 17
D Nel caso si tratti di quota indivisa	" 17

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
- All.to C Rilievo stato attuale con punti di vista fotografici
- All.to D Visura storica e planimetria catastale
- All.to E Documentazione fotografica
- All.to F Stralci cartografici
- All.to G Certificati residenza, stato famiglia ed estratto atto di matrimonio
- All.to H Certificazione Energetica

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Caminale con studio in Genova Via Domenico Fiasella 7/3, tel. +393485104970, libero professionista, e-mail: andrea.caminale@gmail.com, PEC: andrea.caminale@pec.it, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, nominato dal G.E. Ill.mo Dr. F. DAVINI esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 16 settembre 2015.

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

P.to A

A1- 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;

A2 - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

P.to B

B1 - 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 relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

B2 - una sommaria descrizione del bene;

B3 - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

B4 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

B5 - 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

B6 - 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;

B7 - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

P.to C

C - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

P.to D

D - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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.

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio, Ufficio Conservatoria, Ufficio Cartografico, Edilizia Privata, Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova)
- compiuto in data mercoledì 07.10.2014 alle ore 18,00, l'accesso al bene pignorato sito in Genova via Trasta civ. 33 int. 7 piano 3° (All.to A – riscontro raccomandate inviate)

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

“.. verifichi la completezza della documentazione.....”

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

In risposta al punto A2:

“.. determinazione del valore di mercato del bene..”

Il perito sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, all'esecutata debitrice proprietaria ed al creditore procedente, (All.to A – riscontro raccomandate inviate), la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima. Dopo aver effettuato quindi un primo sopralluogo, senza esito, il giorno 05 ottobre, successivamente è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 07 ottobre 2015, alle 18.00. E' stato così compiuto l'accesso al bene pignorato nell'unità immobiliare di Via Trasta civ. 33 int. 7 – piano 3° - Genova, ed avendone anche eseguito il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteria di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2015)

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie commerciale. Effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, dei valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio che indicano un minimo di € 1.200/mq, un massimo di € 1.700/mq e di conseguenza si considera il valore medio di € 1.450/mq, per uno stato conservativo normale ed in considerazione dei seguenti fattori incrementativi del valore quali: 1) buona esposizione ed illuminazione, 2) appartamento di buon taglio commerciale, 3) possibilità di parcheggio in zona; e dei seguenti valori decrementativi: 1) zona periferica, 2) fabbricato in scarse condizioni manutentive, 3) appartamento in discrete condizioni manutentive, 4) categoria catastale A/4, 5) fabbricato senza ascensore.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, il valore di mercato a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad euro 1.325,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 80.149,25

Arrotondato ad € 80.150,00

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica
2. Lo stato d'uso e di manutenzione
3. Lo stato di possesso

4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili
5. Spese condominiali insolute

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

1. – si rimanda al punto B.7.1. per il dettaglio, oneri complessivi € 4.300,00
2. – si rimanda ai punti descrittivi B.2.1 e B.2.3 pertanto si considera un deprezzamento per lo stato manutentivo interno pari al 5% (€ 4.007,50) e del 15% (€ 12.022,50) per lo stato delle facciate del fabbricato e parti comuni
3. – si rimanda al punto B.4: non si applicano riduzioni dovute allo stato di possesso
4. – Si rimanda al punto B.7: per quanto riguarda la posizione urbanistica non si applicano riduzioni, la regolarità edilizia e la gli insoluti condominiali sono trattati separatamente (punto 1 e 5)
5. – esistono insoluti di spese di amministrazione ordinaria (il Condominio è procedente nell'esecuzione in esame per la somma di € 4.903,56 oltre interessi e spese come da pignoramento agli atti) precisando che ad ottobre 2015 il debito ammonta ad € 6.257,28. Attualmente sono in corso opere di manutenzione straordinaria per un'ulteriore spesa a carico dell'esecutata di € 1.548,00 salvo imprevisti ora non quantificabili.

Complessivamente le spese insolute sono pari ad € 7.805,28.

Poiché, come già riferito, il Condominio è procedente nell'esecuzione immobiliare in esame, non verrà decurtato tale importo dal valore del bene.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

Valore di mercato € 80.150,00

Detrazione di cui ai P.ti precedenti:

1. € 4.300,00

2. € 16.030,00

Totale sommatoria detrazioni € 20.330,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 20.330,00

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari ad € 988,92. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 988,92 x mq 60,49 = € 59.819,77 arrotondato ad € 60.000,00 (Eurosessantamila/00).

* * * * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, precisamente in via Trasta civ. n. 33, int. 7, piano terzo.

B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D – Visure e planimetria catastale)

L'immobile sito a Genova (Ge), via Trasta civ. n. 33, int. 7, piano terzo, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

_____ nata a _____ il _____, residente in Genova via Trasta 33/7, c.f.: _____, proprietaria per 1/1.

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova; Sez. Urbana BOL, foglio 16, particella 228, sub 9,
zona censuaria 4, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, rendita EURO 199,87.

(Cfr. All.to D – Planimetria e Visure catastali)

B.1.3 – Confini

L'immobile in oggetto confina: a sud con via Trasta, ad est con int. 8 civ.
33 e vano scala, a nord con distacco, ad ovest con appartamento civ. 35
della stessa via.

* * * *

B.2. Sommaria descrizione del bene

B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. (Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esame è sito nel Comune di Genova
in via Trasta civ. 33.

Trasta è un borgo di Genova che fa parte della circoscrizione comunale V
Valpolcevera, in zona periferica rispetto al centro cittadino, ed è costituito da
un gruppo di case in parte adagiate lungo il torrente Polcevera, in parte lungo
il torrente Trasta e da altre sparse sulle colline che risalgono la valle del
medesimo torrente.

La zona è prevalentemente residenziale di tipo economico con edifici di età
eterogenea, in un contesto dotato di modeste infrastrutture. La via è servita
da mezzi di trasporto pubblico.

L'edificio, in cui si trova l'immobile, consiste in un corpo di fabbrica
costituito da due civici, 33 e 35, risalente ai primi decenni del secolo
scorso ed è formato 5 piani fuori terra con 2 appartamenti per piano.

Non è dotato di ascensore.

La scala è con gradini in marmo per la prima rampa e graniglia per le altre, pianerottoli con pavimento in graniglia e pareti intonacate, portone d'ingresso in alluminio anodizzato.

La struttura portante è in muratura di pietrame e/o laterizio con copertura a falde con manto in tegole alla marsigliese.

Le facciate sono con tinte sul rosa molto sbiadito con infissi esterni dotati di persiane alla genovese di colore verde.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

B.2.2 – Consistenza (Cfr. All.to C – rilievo stato attuale, All.to E – Documentazione fotografica)

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da: ingresso/soggiorno, angolo cottura, n. 2 camere, corridoio, bagno, poggiolo chiuso con vetrate e piccola dispensa con accesso dal poggiolo.

Superficie commerciale:

- o Superficie lorda mq 59,70
- o superficie poggiolo:
mq. 1,30 x 0,30 mq 0,39
- o superficie ripostiglio esterno:
mq. 1,00 x 0,40 mq 0,40

Totale superficie commerciale mq 60,49

- o Altezza interna netta: m 3,00 – 2,80 nel corridoio

B.2.3 - Finiture (Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Pavimenti: pavimenti in piastrelle di ceramica.

In generale i pavimenti sono in normale stato di manutenzione.

Rivestimenti: I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Le pareti del locale bagno e cucina sono tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione discreta.

Infissi interni: Il portoncino caposcala è a due ante in legno con serratura semplice, porte interne in legno con vetri, in discreto stato manutentivo.

Finestre: in alluminio anodizzato con vetro camera, in buono stato manutentivo.

Serramenti esterni: con persiane alla genovese in alluminio e legno in discreto stato manutentivo.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento ha buona esposizione e illuminazione sul lato sud, ridotta sul lato nord.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di:

- o Impianto elettrico sfilabile sottotraccia con salvavita.
- o Impianto telefonico: presente.
- o Impianto citofonico: presente.
- o Impianto TV: presente
- o Impianto di riscaldamento con calderina a gas e per la produzione di acqua calda, radiatori in alluminio.
- o Sanitari e rubinetterie di tipo economico.

Complessivamente le finiture risultano in mediocre stato conservativo.

* * * *

B.3- La proprietà attuale del bene e... (Cfr All.to D – visura catastale storica ed ipocatastali agli atti)

Titoli di Provenienza:

Dall'esame della documentazione agli atti risulta:

In forza atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Chiarella di Genova in data 17.12.1986, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 29.12.1986 al Reg. Gen. N. 35509 e Reg. Part. N. 25188, mediante il quale acquistava la piena proprietà di quanto in oggetto, in regime di separazione legale dei beni, da Olmi Maria nata a Fosdinovo (Ms) il 14.11.1914.

* * * *

B.4- Stato di possesso del bene (Cfr All.to D – visura catastale storica ed ipocatastali agli atti)

L'immobile sito in Genova via Trasta 33 int. 7 , piano terzo, a tutto il 18.06.2014, risulta di proprietà per l'intero di:

RASO Giovanna nata a Genova il 26.07.1961, c.f.: RSA GNN 61L66 D969C.

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata, per cui si considera libero.

* * * * *

B.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Sulla scorta delle informazioni assunte dall'Amministratore del Caseggiato civ. 33 di via Trasta - Genova, i millesimi di proprietà sono nella misura di 86/1000.

Il debito maturato al 31/12/2014 è pari ad euro 5.429,78 mentre lo scaduto ad ottobre 2015 è di euro 6.257,28.

E' in corso un lavoro di manutenzione straordinaria, relativo al ripristino del cornicione lato sud est per un importo previsto di euro 18.000 di cui euro 1.548,00 a carico dell'esecutata.

Le spese annuali di amministrazione ordinaria ammontano a circa € 850,00.

Si evidenzia che il precedente dell'attuale procedimento è il Condominio.

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino della Provincia di Genova del torrente Polcevera, in ambito territoriale 53 D, area IDMO-A del P.T.C.P.; non è soggetta a vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/04 parte III, è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F)

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto B.7 della presente relazione.

* * * *

B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Cfr. visure ipocatastali agli atti)

B.6.1- Iscrizioni

Nessuna

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile gravano le seguenti **TRASCRIZIONI**:

- o 13.05.2015 Registro Generale n. 10948 e Registro Particolare n. 8344 – Pignoramento immobiliare a favore di Condominio via Trasta 33 - Genova, per la somma di € 4.903,56 oltre interessi dal 14.02.2015 e spese.

* * * *

B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.

B.7.1 Regolarità edilizia

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Visure del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, presso l'Ufficio Condono

del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

Dalle verifiche effettuate non risulta alcun progetto presentato presso gli Uffici preposti del Comune di Genova.

Non si riscontra la conformità dello stato attuale con la planimetria catastale depositata e risalente al 1940.

Le difformità rilevate sono relative alla creazione di un bagno in sostituzione di parte della cucina, realizzazione di zona cottura in parte nel soggiorno; chiusura del poggiolo, posizionato a nord, in alluminio anodizzato con vetrate; nuova destinazione a ripostiglio del volume esistente con preesistente latrina e conseguente inserimento della calderina a gas.

In merito alla chiusura del balcone si ritiene che detta opera non sia sanabile, per cui la prevista rimozione degli infissi è stimata in ca. € 800,00.

Contrariamente le opere interne sono sanabili al costo di ca. € 3.500,00, compreso oneri, aggiornamento catastale e professionali, non quantificabile esattamente allo stato attuale.

(Cfr. All.ti C e D)

B.7.2 Urbanistica.

Nel Piano Urbanistico Comunale di Genova, P.U.C 2000, aggiornato 2014, l'immobile in oggetto ricade in zona EM. Per quanto riguarda il P.U.C. definitivo 2015 ricade in zona AR-UR. (All.to F - Stralci cartografici).

B.7.3 Decreto di abitabilità:

In base alla ricerca online degli atti del Comune di Genova non risulta nessuna ordinanza di abitabilità, trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione.

* * * * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 28.10.2015 è stata presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Gianfranco Caminale, con n. 46746 di Certificato e n. PG/2015/0187535 di Protocollo. La classe energetica derivata è G. (Cfr. All.to H)

* * * * *

In risposta al punto D

"..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,....."

Non riguarda il caso in questione.

* * * * *

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 28 ottobre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Andrea Caminale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 46746

Rilasciato il 26-10-2015

Scadenza il 26-10-2025

Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: Via Trasta 33/7

Comune: Genova

Provincia: Genova

Anno di costruzione: Prima del 1976

Zona climatica: D

Superficie utile A_u [m²]: 54.01

Volume lordo V [m³]: 204.81

Rapporto di forma S/V [m⁻¹]: 0.33

Proprietà: >

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: BOL

Foglio: 16

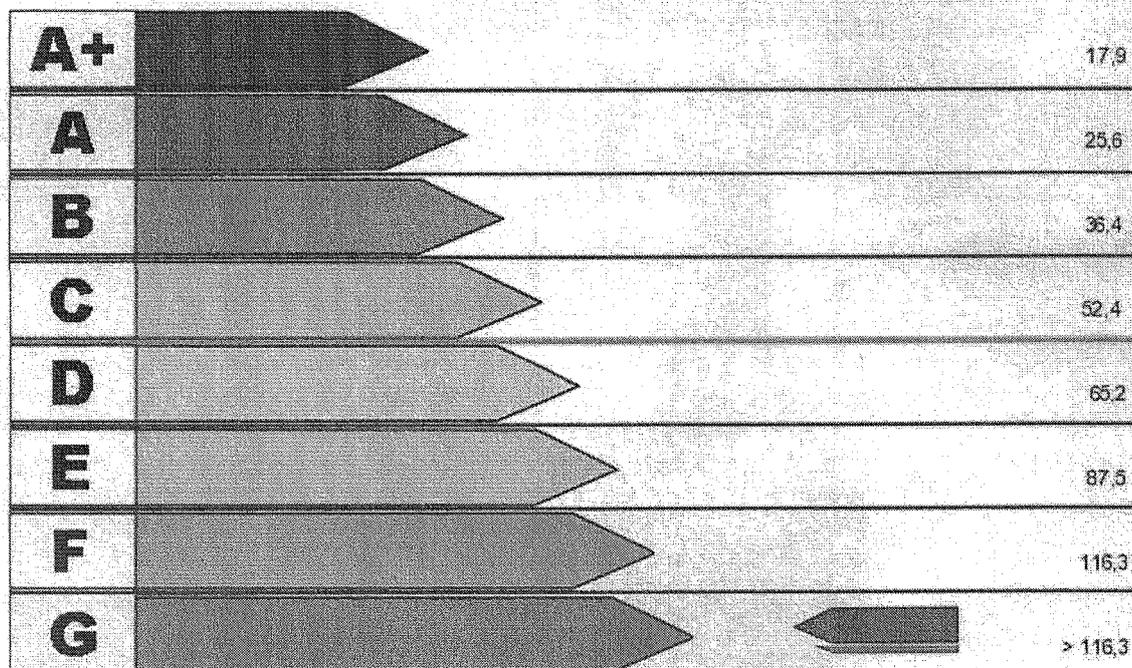
Mappale: 228

Sub: 9

IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

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

Prestazione energetica globale



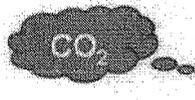
Valore Attuale: 218.17 kWh/m² anno

Valore Raggiungibile: 157.26 kWh/m² anno

Benefici ambientali



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio
allo stato attuale: 2.27 t/anno



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio
con interventi migliorativi: 1.62 t/anno

Fonti rinnovabili

Non utilizzate

Utilizzate

Solare termico

Biomassa

Cogenerazione

Solare fotovoltaico

Pompa di calore

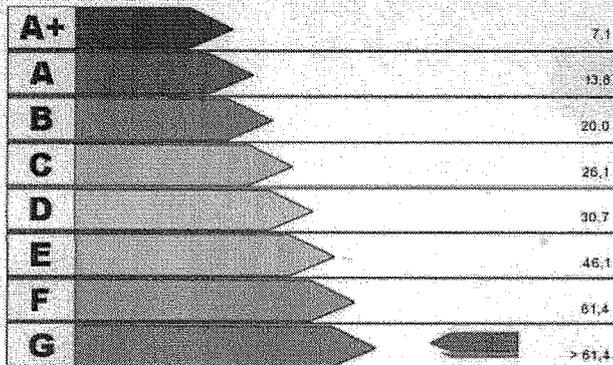
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 46746

Rilasciato il 26-10-2015

Scadenza il 26-10-2025

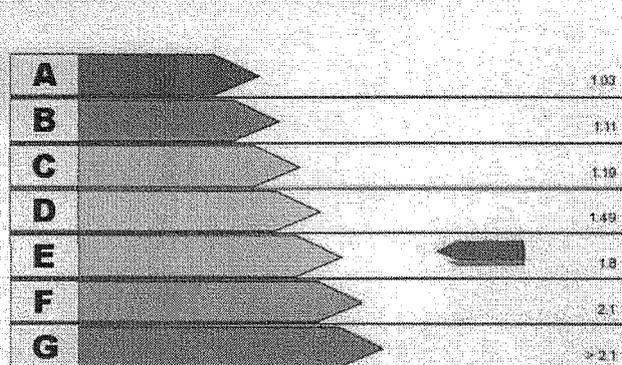
Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



Valore attuale: 118.85 kWh/m² anno
 Valore raggiungibile: 63.90 kWh/m² anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.64
 Valore raggiungibile: 1.62

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 23.18 kWh/m² anno

Valore raggiungibile: 21.25 kWh/m² anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q_{c,nd}: 1295.74 kWh/anno

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

E_L 0.00 kWh/anno

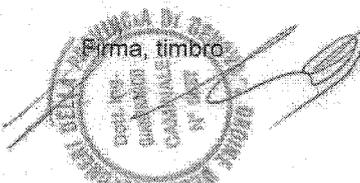
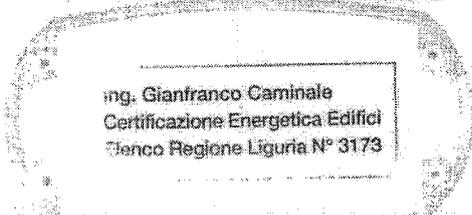
Interventi Consigliati

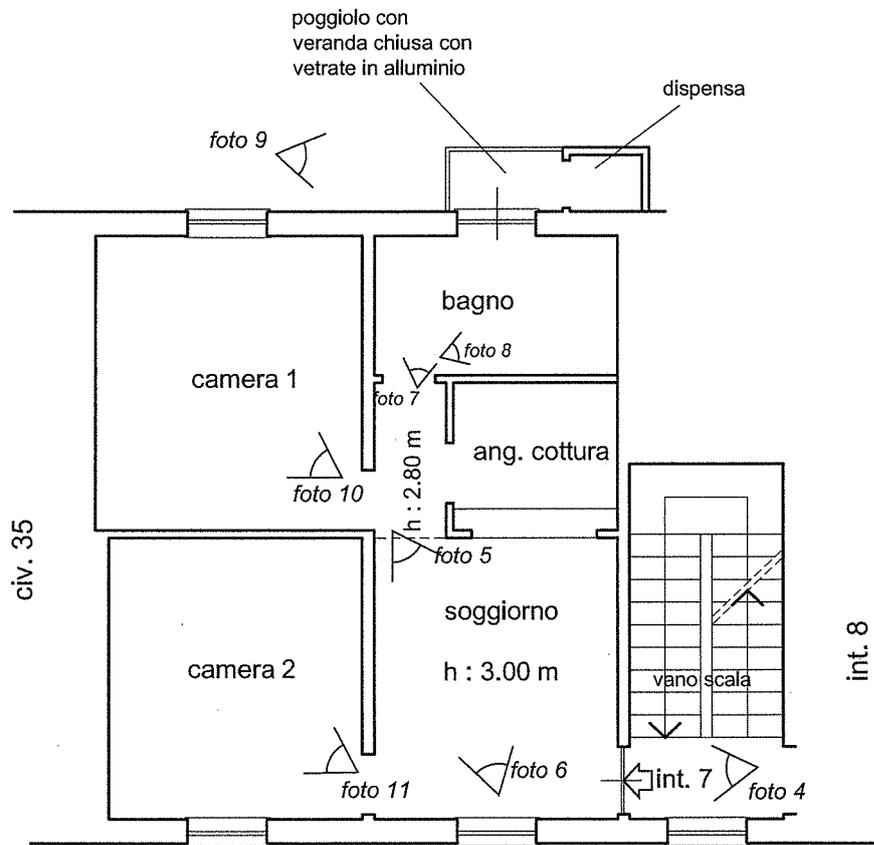
INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m ² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m ² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
ENERGIE RINNOVABILI	kWh/m ² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m ² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
Sostituzione serramenti - Calderina a condensazione	60.91	3500.00	11 anni e 12 mesi

Tecnico Gianfranco Caminale

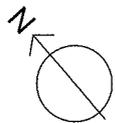
Numero 3173

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





via Trasta



sc. 1:100

Tribunale di Genova R.E. 360/2015

Dott. arch. Andrea Caminale

via Domenico Fiasella 7/3 16121 - Genova

Rilievo stato attuale dell'immobile sito in Genova
via Trasta 33 int. 7 - piano 3°

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la denuncia n. 10802178

Comune Genova Rivarolo

Ditta "Torre Giuseppina

Via Trasto 20° 33 mt 4

Fu Andrea

" Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

PROPRIET.

(R.O.L. 13

GEN

Tallon

SCHE

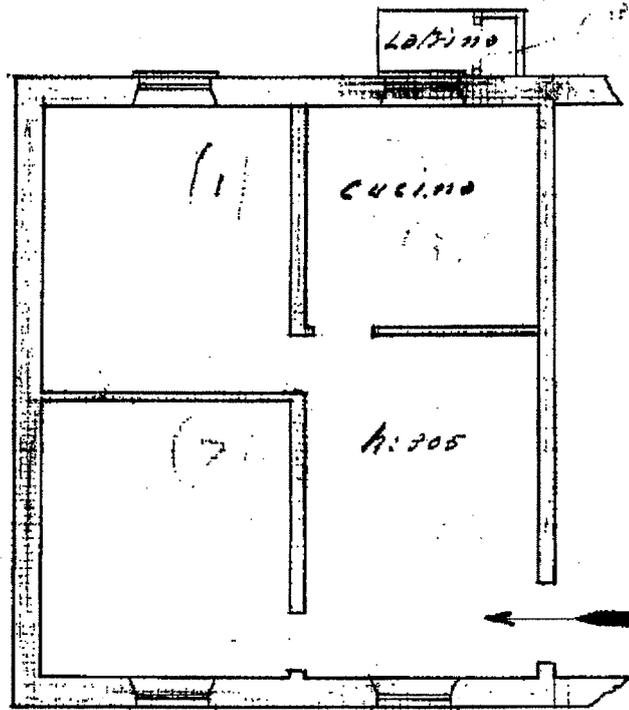
10

2178

Proprietà Mantero Dorio.

P III°

Proprietà Pedemonte Antonio



Proprietà Conche G.B

Via Trasto

Comune di GENOVA (D969) - Sezione di SAMPIERDARENA (R) - < Sezione Urbana: BOL Foglio: 16 Particella: 228 - Subalterno 9 >

ORIENTA



SCALA di
Comita

