

CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
www.timossiarchitetto.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. M. Parentini

R.E.: 352/16 + 451/16 + 825/16

CONDOMINIO VIA SPATARO 24
BADARACCO RINALDO ITALO

Contro

OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto 1 – *proprietà* -----

Appartamento in Comune di Genova (GE) via Spataro, civ. 24, int. 1, piano 1

Lotto 2 – *proprietà* ½, -----, ½ -----

Negozi in Comune di Genova (GE) via Spataro, civ. 6R, piano T

RELAZIONE DEL C.T.U.
ALL'ILL.MO G.E. DOTT. M. PARENTINI

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Timossi in data 11/10/16 venne nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la stima del bene pignorato sotto descritto al fine della determinazione del prezzo base dell'incanto e prestò giuramento di rito, relativamente al seguente quesito:

Quesito dell'ILL.MO G.E.:

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.

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 quadro 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***

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

2- una sommaria descrizione del bene;

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

4- 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 o comunque con data certa anteriore;

5- 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:

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- *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.) 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;*
 - 6- *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*
 - 7- *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'articolo 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino*

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

nelle condizioni previste dall'articolo 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

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

C) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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.*

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 **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*

- *referire 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 tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Il G.E. ha fissato il termine per la consegna della relazione di stima in 30 giorni prima dell'udienza del 22/03/17, posticipandola poi al 17/05/17.

Gli accertamenti, iniziati lo stesso giorno del giuramento, si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, in tre modi differenti:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente relazione;
- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:

- accessi (tre) presso gli uffici tecnici del Comune di Genova (ufficio condono ed ufficio edilizia privata), per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (uno) presso gli uffici anagrafici del Comune di Genova, per reperire il certificato di residenza degli esecutati (all. 7);
- accessi (uno) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali e visure storiche ed altri significativi accertamenti (all. 2);
- accessi (uno) presso il notaio rogante per richiesta e ritiro copia dell'atto di compravendita (all. 4);
- sopralluoghi (due) agli immobili, il primo con esito negativo;

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- accessi (due) presso il Tribunale, per udienza di giuramento e per il deposito della relazione di perizia;
- accessi (uno) presso la Soprintendenza dei Beni Paesaggistici ed Architettonici della Provincia di Genova per richiesta vincoli;
- accessi (uno) presso lo Studio Geom. Zoccola Amministratore pro tempore condominio via Spataro 24 per richiesta spese gestionali immobili ;
- indagine di mercato presso agenzie immobiliari.

Il sottoscritto ha comunicato alle parti, mediante lettera raccomandata del 09/11/16 (all. 3), la data del sopralluogo dell'immobile fissato per Martedì 22 Novembre 2016, alle ore 15,30. In tale data il sottoscritto si è recato sul posto ma non trovando nessuno non è riuscito ad eseguire i rilievi, ha quindi lasciato comunicazione chiedendo di essere contattato per un nuovo appuntamento.

Il sottoscritto è stato poi contattato dall'esecutato Sig. ----- ed in data 24/11/16 è stato possibile accedere agli immobili e rilevare i beni mediante metodo diretto longimetrico con strumentazione classica e misuratore laser, e restituendo il disegno tecnico, del sistema di misure rilevato, con metodologia CAD (all.6).

A- RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 1

LOTTO 1 – proprietà -----

Appartamento in Comune di Genova (GE) via Spataro, civ. 24, int. 1, piano 1

1 CONFINI

Nord: Vano scale, Altra U.I.U.

Est: Via Spataro

Sud: Distacco da edificio di abitazioni

Ovest: Distacco da edificio di abitazioni

2 DATI CATASTALI

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova (GE) con i seguenti dati:

Sez. SAM, Foglio 45 - Particella 41 – Sub 3, Z.C. 3, – Categoria A/4 – Classe 3 – Cons. vani 5,5 – Sup. Catastale 106mq, tot. escluso aree scoperte 105mq – Rend. €340,86 – via A. Pacinotti (errata ora via Spataro), civ. 24, piano 1, intestazione - ----- intera proprietà (all. 2).

3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato, condominio di abitazioni, distinto dal civico 24 di via Spataro in Comune di Genova (vedi fotografia n° 1).

La zona risulta periferica rispetto al centro di Genova Sampierdarena a comoda ai principali ai mezzi pubblici, così come ai basilari servizi commerciali (centro Fiumara), così come alla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. Il caseggiato di tipo civile, risulta edificato nei primi anni del 900, realizzato in struttura di calcestruzzo armato è composto da n° 6 piani f.t., con gli appartamenti serviti da un unico vano scale, con finiture quali intonaco tinteggiato alle pareti, pedate e pianerottoli in marmo, androne in graniglia, portone in profilati di alluminio (vedi fotografia n° 2).

Presenti inoltre impianto citofonico, montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale.

4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto, adibito ad abitazione, è ubicato al piano primo dell'edificio e risulta libero su tre lati, affacciato sul distacco da immobili residenziali e sulla via Spataro.

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

Il bene, è composto da un vano adibito a ingresso/soggiorno con angolo cottura, una sala, due camere, un bagno ed un terrazzo, la sala ed una camera sono collegate tramite portefinestre ad un terrazzo pertinenza del negozio civ. 6r sub 15 oggetto della presente trattato di seguito.

Il bene presenta una altezza interna di 285cm, pavimentazioni in ceramica così come i rivestimenti di bagno e cucina ad esclusione dei pavimenti delle camere in parquet (vedi fotografie n° 3,4,5). Presente un terrazzo affacciato sul retro del condominio di circa 4mq.

La Superficie netta dell'appartamento è di 70 mq c.a., quella commerciale è equivalente alla superficie lorda dell'appartamento di 84 mq c.a oltre la superficie del terrazzo ragguagliata al 30%

S commerciale = 84mq + (4mq x 30%) = 85,2mq

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione per le strutture interne, le finiture e gli impianti.

Finiture e impianti:

- serramenti interni:* le porte sono in legno in buono stato di conservazione
- serramenti esterni:* infissi in alluminio doppio vetro in buono stato di conservazione.
- impianto idraulico:* allacciamento all'acquedotto municipale in buono stato di manutenzione
- impianto sanitario:* allacciato alla fognatura pubblica in buono stato di manutenzione
- impianto termico:* impianto di riscaldamento autonomo a gas con termosifoni in alluminio, produzione acqua calda sanitaria autonoma a gas.
- impianto elettrico:* sottotraccia, in buone condizioni senza certificazione.
- altre dotazioni:* nessuna

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

Documentazione fotografica: come allegato 1 è disponibile una sintetica documentazione fotografica di n°5 foto relativa ai punti più significativi esterni ed interni del bene.

5 REGOLARITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova non risultano progetti riguardanti l'immobile oggetto della presente stima.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune ha evidenziato l'esistenza di una istanza di concessione in sanatoria ai sensi del'art. 32 D.L. 269/2003, Legge 24/11/03 n. 326 modificato dalla L. 24/12/03 n° 350e dalla L.R. n° 5/04 , n° 47, rubricata con Provvedimento n° 3050 del 17/01/08 (all. 13), che sana la modifica di alcune bucatore e la distribuzione interna dei locali.

In merito alla conformità catastale, la planimetria (all. 2) corrisponde con la planimetria depositata in comune compendio del condono sopraesposto.

Si fa presente che dai rilevamenti effettuati dal sottoscritto l'immobile risulta più piccolo rispetto ai disegni depositati in comune ed in catasto, fatto dovuto probabilmente ad errori di rilevamento del bene in fase di stesura del condono sopraesposto, si necessita pertanto di una rettifica delle planimetrie sia in ambito Comunale che catastale, pratica con un costo ipotizzato in circa € 1.500,00

6 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta libero da contratti di locazione abitato dagli esecutati
----- e -----.

7 VINCOLI SULL'IMMOBILE

Visto il Piano Comunale dei beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela, (all. 5) al momento attuale, il bene in oggetto, di proprietà privata, non risulta sottoposto a vincoli paesaggistici o storico culturali Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42.

8 PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Sig.ra ----- con Decreto (Disposizioni Delle Autorita') del 23/01/2012 Trascrizione in atti dal 06/02/2012 Repertorio n.: 87 del Tribunale Di Genova, Decreto Di Trasferimento Immobili (n. 3408.1/2012).

9 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 14074 del 05/04/2017, Codice Identificativo n°07201714074 (all. 9)

10 TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

Come da certificazione notarile l'immobile risulta libero da servitù, sequestri e pignoramenti fatta eccezione per le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI

- 27/03/2000 Atto notarile pubblico compravendita, Registro generale n° 8668, Registro Particolare n° 5610.
- 26/08/2005 Atto amministrativo successione, Registro generale n° 42475, Registro Particolare 26135.
- 28/07/2009 Domanda giudiziale Atto esecutivo, Registro generale n° 24647, Registro Particolare 17196.
- 06/02/2012 Atto giudiziale Trasferimento immobili, Registro generale n° 4261, Registro Particolare 3408.
- 30/05/2016 Atto giudiziale Pignoramento immobili, Registro generale n° 15532, Registro Particolare 10934.

ISCRIZIONI

- 27/03/2000 Atto notarile pubblico Ipoteca volontaria, Registro generale n° 8669, Registro Particolare n° 2133.
- 10/01/2006 Atto notarile pubblico Ipoteca volontaria, Registro generale n° 1002, Registro Particolare n° 171.

– 04/10/2010 Atto amministrativo Ipoteca legale, Registro generale n° 31695,
Registro Particolare n° 6363.

11 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il bene in oggetto è compendio di un condominio di abitazioni.

Come indicato nella mail ricevuta dall'amministratore Geom. Pier Carlo Zoccola (all.11), si evidenzia che le spese di gestione ordinaria del bene ammontano a circa € 870,00 annue, sono state deliberata spese extra per strutture di copertura delle quali sono ancora da versare da parte degli esecutati €434,78, inoltre sono da versare come spese ordinarie € 3.106,87 per l'anno 2015 e € 865,12 per l'anno 2016.

12 STIMA DEL BENE

12.1 METODOLOGIE

Per la stima del bene si sono adottati diversi criteri di stima quali :

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)
- Valore fiscale (V4)

Per il valore di mercato definitivo si adotta la media ponderata dei valori ricavati dalle singole stime sopraesposte.

12.2 STIMA DIRETTA COMPARATIVA (V1)

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nell'attuale periodo nella fascia comprensoriale di Genova

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

Sampierdarena, con destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con simili caratteristiche peculiari .

Ciò premesso, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili simili, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che il valore a corpo in comune commercio oggi da attribuire all'immobile sia il seguente: Valore €/mq 900,00

Sup. commerciale 85,2mq c.a.

$V1 = 85,2mq \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 76.680,00$

12.3 STIMA RIFERITA ALLA BANCA DATI OMI (V2)

Analizzando i coefficienti minimi e massimi dell'OMI (all. 8) di seguito riportati:

- *Provincia:* Genova
- *Comune:* Genova
- *Fascia/zona:* Semicentrale/Fiumara
- *Codice di zona:* C24
- *Microzona catastale:* n° 33
- *Tipologia prevalente:* abitazioni tipo economico
- *Classificazione secondo la tipologia dell'immobile:* comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle riportate nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" la classificazione è "abitazione di tipo economico".
- *Valore di mercato:* €/mq 1.200,00 min - €/mq 1.700,00 max

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI sopra esposti ed assumendo a riferimento quello minimo, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$V2 = (\text{€/mq } 1.200,00 \times 85,2mq) = \text{€ } 102.240,00$

12.4 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO (V3)

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V = R_n / r$$

parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli di seguito sinteticamente riportati:

- $R =$ reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = € 400,00 (presunto)
- canone annuo: € 4.800,00

- $S =$ spese annue onnicomprensive:

nelle spese annue vengono calcolate, le spese di amministrazione, le spese per imposte e Imu, e si approssima al 50% del ricavo lordo.

- $r =$ saggio di capitalizzazione:

il saggio viene calcolato secondo il tasso medio Euribor e lo spread, e viene assunto il valore medio del 2,5%

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la seguente valutazione di mercato:

$$V3 = [(\text{€ } 4.800,00 - 50\%) : 2,5\%] = \text{€ } 96.000,00$$

12.5 VALORE FISCALE (V4)

In questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale;

posti i seguenti dati catastali:

rendita = € 340,86

categoria: A/4 si determina:

moltiplicatore catastale: 126

$$V4 = (\text{€ } 340,86 \times 126) = \text{€ } 42.948,36$$

Essendo un valore derivante dal mero calcolo fiscale, non si dovrà tener conto nella stima definitiva.

12.6 STIMA DEFINITIVA

I tre procedimenti di stima hanno portato a tre probabili valori di mercato dell'immobile.

I risultati ottenuti con la Stima diretta comparativa (V1) è il più preciso in quanto fondato su ricerche di mercato mirate in zona, la stima riferita ai valori OMI (V2) è improntata su un range di territorio molto ampio e diversificato e fa riferimento al secondo trimestre 2016 pertanto il meno affidabile.

Pertanto, valutando l'affidabilità delle tre stime, è stato assegnato un valore di 5/10 alla stima diretta comparativa (V1); 2/10 a quella riferita ai valori OMI (V2); ed infine 3/10 alla stima a capitalizzazione del reddito (V3).

Facendo la media ponderata di questi tre valori, si è ottenuto il valore definitivo ovvero:

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)

$$V_{def} = [(V1 \times 5/10 + V2 \times 2/10 + V3 \times 3/10) = \\ = (\text{€ } 76.680,00 \times 5/10 + \text{€ } 102.240,00 \times 2/10 + \text{€ } 96.000,00 \times 3/10) = \text{€ } 87.588,00$$

Vdefinitivo = € 87.588,00 (Ottantasettemilacinquecentottantotto,00)

13 PREZZO BASE D'ASTA

Viste le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno calcolare il Prezzo Base

D'asta abbattendo il valore così come determinato precedentemente, con il sottostante coefficiente riduttivo:

• η_1 = *coefficiente riduttivo per vendita all'incanto* = - 20%

***P.b.a.* = € 87.588,00 - 20% = € 70.070,40**

Allo stato attuale non risulta altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile;

alcune annotazione finali prima di concludere:

- i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di compartecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;
- dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come *non conforme*.

B- RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 2

Lotto 2 – proprietà ½, -----, ½ -----

Negoziò in Comune di Genova (GE) via Spataro, civ. 6R, piano T

1 CONFINI

Nord: Altra U.I.U.

Est: Via Spataro

Sud: Distacco da edificio di abitazioni

Ovest: Distacco da edificio di abitazioni

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

2 DATI CATASTALI

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova (GE) con i seguenti dati:

Sez. SAM, Foglio 45 - Particella 41 – Sub 15, graffato mapp. 42, sub 4, Z.C. 3, – Categoria C/1 – Classe 6 – Cons. 41mq – Rend. € 900,18– via G. Spataro, civ. 6R, piano T, intestazione ----- per ½, ----- per ½ (all. 2).

3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto, adibito a ufficio (catastalmente negozio), fa parte di un piccolo corpo di fabbrica di un piano con terrazzo soprastante formato da due unità immobiliari in aderenza al caseggiato di abitazioni civ. 24 di via Spataro.

Il bene, è composto da due vani ed un piccolo bagno situato sotto la scala esterna di collegamento con il terrazzo soprastante pertinenza del bene. Il bene presenta una altezza interna di 305cm, pavimentazioni in ceramica così come i rivestimenti di bagno (vedi fotografie n° 6,7,8,9). Presente un terrazzo soprastante di atto collegato con l'appartamento int. 1 del civ. 24 di via Spataro oggetto della presente relazione.

La Superficie netta del bene è di 36 mq c.a.,

quella commerciale è equivalente alla superficie lorda dell'appartamento di 44 mq c.a oltre la superficie del terrazzo ragguagliata al 15%

S commerciale = 44mq + (44mq x 15%) = 50,6mq

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione per le strutture interne, le finiture e gli impianti.

Finiture e impianti:

serramenti interni: le porte sono in legno in buono stato di conservazione

serramenti esterni: infissi in alluminio doppio vetro in buono stato di conservazione.

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- impianto idraulico:* allacciamento all'acquedotto municipale in buono stato di manutenzione
- impianto sanitario:* allacciato alla fognatura pubblica in buono stato di manutenzione
- impianto termico:* impianto di riscaldamento autonomo elettrico con termoconvettori.
- impianto elettrico:* sottotraccia, in buone condizioni senza certificazione.
- altre dotazioni:* nessuna

Documentazione fotografica: come allegato 1 è disponibile una sintetica documentazione fotografica di n°4 foto relativa ai punti più significativi esterni ed interni del bene.

4 REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile di un piano di cui risulta compendio l'immobile ad uso ufficio sub 15 oggetto della presente risulta edificato intorno agli anni 40 del 900.

In data 09/03/2007 con condono provvedimento n° 1770 del 09/03/2007 (all. 12) il sub 15 veniva fuso con l'adiacente bene in modo da formare un unico locale adibito ad ufficio con magazzini sul retro.

Le ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova così come presso l'Ufficio Condono del Comune non hanno evidenziato l'esistenza di alcun progetto o istanza di sanatoria postume a quella sopra citata che autorizzi il frazionamento che a tutti gli effetti è stato eseguito sull'immobile, come evidenziato dalla visura catastale.

Pertanto il bene alla data odierna risulta non conforme agli strumenti urbanistici e necessita di istanza di sanatoria mediante richiesta di permesso a costruire in sanatoria con un costo per spese tecniche e sanzioni di circa € 4.000,00

In merito alla conformità catastale dal confronto della planimetria (all. 2) con lo stato di fatto, come si evince nel rilievo effettuato e restituito dal sottoscritto (all. 6) non risultano differenze pertanto il bene risulta catastalmente conforme.

5 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta libero da contratti di locazione utilizzato dall'esecutato ----- come ufficio della propria attività.

6 VINCOLI SULL'IMMOBILE

Visto il Piano Comunale dei beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela, (all. 5) al momento attuale, il bene in oggetto, di proprietà privata, non risulta sottoposto a vincoli paesaggistici o storico culturali Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42.

7 PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Sig.ri ----- e ----- con Atto di compravendita del 11/02/2000 repertorio n° 64528, raccolta n° 1468 a rogito notaio Alfonso D'Acquarone, Registrato a Genova il 21/02/2000 al n° 2156, Serie 1v (all. 4).

8 ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 14147 del 05/04/2017, Codice Identificativo n° 07201714147 (all. 9)

9 TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

Come da certificazione notarile l'immobile risulta libero da servitù, sequestri e pignoramenti fatta eccezione per le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI

- 30/05/2016 Atto giudiziale Pignoramento immobili, Registro generale n° 15532, Registro Particolare 10934.

10 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il bene in oggetto non risulta compendio di nessun condominio.

11 STIMA DEL BENE

11.1 METODOLOGIE

Per la stima del bene si sono adottati diversi criteri di stima quali :

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)
- Valore fiscale (V4)

Per il valore di mercato definitivo si adotta la media ponderata dei valori ricavati dalle singole stime sopraesposte.

11.2 STIMA DIRETTA COMPARATIVA (V1)

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nell'attuale periodo nella fascia comprensoriale di Genova Sampierdarena, con destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari .

Ciò premesso, visto che l'utilizzo attuale del bene è quello di ufficio si sono ricercati valori per tale destinazione d'uso, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili similari, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che il valore a corpo in comune commercio oggi da attribuire all'immobile sia il seguente: Valore €/mq 950,00

Sup. commerciale 50,6mq c.a.

$$V1 = 50,6mq \times 950,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 48.070,00$$

11.3 STIMA RIFERITA ALLA BANCA DATI OMI (V2)

Come già anticipato il bene risulta utilizzato come ufficio, pertanto si sono ricercati valori OMI riferiti a dette destinazioni d'uso.

Analizzando i coefficienti minimi e massimi dell'OMI (all. 8) di seguito riportati:

- *Provincia:* Genova
- *Comune:* Genova
- *Fascia/zona:* Semicentrale/Fiumara
- *Codice di zona:* C24
- *Microzona catastale:* n° 33
- *Tipologia prevalente:* commerciale
- *Classificazione secondo la tipologia dell'immobile:* comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle riportate nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" la classificazione è "abitazione di tipo economico".
- *Valore di mercato:* €/mq 1.300,00 min - €/mq 1.850,00 max

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI sopra esposti ed assumendo a riferimento quello minimo, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$V2 = (\text{€/mq } 1.300,00 \times 50,6mq) = \text{€ } 65.780,00$$

11.4 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO (V3)

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

$$V = R_n / r$$

parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli di seguito sinteticamente riportati:

- $R = \text{reddito lordo annuo}$:

• canone mensile di locazione = € 260,00 (presunto)

• canone annuo: € 3.120,00

- $S = \text{spese annue onnicomprensive}$:

nelle spese annue vengono calcolate, le spese di amministrazione, le spese per imposte e Imu, e si approssima al 50% del ricavo lordo.

- $r = \text{saggio di capitalizzazione}$:

il saggio viene calcolato secondo il tasso medio Euribor e lo spread, e viene assunto il valore medio del 2,5%

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la seguente valutazione di mercato:

$$V_3 = [(\text{€}3.120,00 - 50\%) : 2,5\%] = \text{€} 62.400,00$$

11.5 VALORE FISCALMENTE (V4)

In questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale;

posti i seguenti dati catastali:

rendita = € 900,18

categoria: C/1 si determina:

moltiplicatore catastale: 42,84

$$V_4 = (\text{€} 900,18 \times 42,84) = \text{€} 38.563,71$$

Essendo un valore derivante dal mero calcolo fiscale, non si dovrà tener conto nella stima definitiva.

11.6 STIMA DEFINITIVA

I tre procedimenti di stima hanno portato a tre probabili valori di mercato dell'immobile.

I risultati ottenuti con la Stima diretta comparativa (V1) è il più preciso in quanto fondato su ricerche di mercato mirate in zona, la stima riferita ai valori OMI (V2) è improntata su un range di territorio molto ampio e diversificato e fa riferimento al secondo trimestre 2016 pertanto meno affidabile, quella per capitalizzazione del reddito (V3) è quella meno affidabile.

Pertanto, valutando l'affidabilità delle tre stime, è stato assegnato un valore di 5/10 alla stima diretta comparativa (V1); 2/10 a quella riferita ai valori OMI (V2); ed infine 2/10 alla stima a capitalizzazione del reddito (V3).

Facendo la media ponderata di questi tre valori, si è ottenuto il valore definitivo ovvero:

- Stima diretta comparativa (V1)
- Stima riferita alla banca dati OMI (V2)
- Stima per capitalizzazione di reddito (V3)

$$V_{def} = [(V1 \times 5/10 + V2 \times 2/10 + V3 \times 3/10)] =$$
$$= (\text{€ } 48.070,00 \times 5/10 + \text{€ } 65.780,00 \times 2/10 + \text{€ } 62.400,00 \times 3/10) = \text{€ } 55.911,00$$

$V_{definitivo} = \text{€ } 55.911,00$ (Cinquantacinquemilanovecentoundici,00)

Quota di 1/2 in capo al Sig. -----: € 55.911,00 x 1/2 = € 27955,50

Quota di 1/2 in capo alla Sig.ra -----: € 55.911,00 x 1/2 = € 27955,50

12 PREZZO BASE D'ASTA

Viste le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno calcolare il Prezzo Base D'asta abbattendo il valore così come determinato precedentemente, con il sottostante coefficiente riduttivo:

• η_1 = *coefficiente riduttivo per vendita all'incanto* = - 20%

P.b.a. = € 55.911,00 - 20% = € 44.728,80

Allo stato attuale non risulta altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile;

alcune annotazione finali prima di concludere:

- i sopra riportati valori sono comprensivi della proporzionale quota di compartecipazione negli enti e spazi che per Codice Civile e Regolamento di Condominio debbono considerarsi comuni;
- dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come *non conforme*.

C- PREZZO BASE D'ASTA COMPLESSIVO LOTTI 1+2

Per concludere si indica il complessivo prezzo base d'asta dei lotti 1 e 2 secondo le stime sopra esposte:

Lotto 1: € 70.070,40

Lotto 2: € 44.728,80

P.B.A. complessivo : € 70.070,40 + € 44.728,80 = € 114.799,20

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto

si allegano:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Documentazione catastale (all. 2)
- Raccomandata accesso (all. 3)
- Copia atto di proprietà (all. 4)
- Stralcio Piano Urbanistico Beni soggetti a tutela (all. 5)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 6)

CLAUDIO TIMOSSI

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

www.timossiarchitetto.it

- Certificato di residenza dell'esecutato (all. 7)
- Quotazioni OMI (all. 8)
- Attestato di Prestazione Energetica sub 15 (all. 9)
- Attestato di Prestazione Energetica sub 3 (all.10)
- Conteggi Amministrazione condominiale (all.11)
- Stralcio Condono 1770 sub 15 (all.12)
- Stralcio Condono 3050 sub 3 (all.13)

Genova 10/04/17

il C.T.U.
Architetto Claudio Timossi



Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173 - bis – Legge 80/2005

Il sottoscritto Arch. Claudio Timossi, in qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva RE 352/16 + 451/16 + 825/16, attesta di aver inviato copia della presente relazione con allegati ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova 10/04/17

il C.T.U.
Architetto Claudio Timossi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILI SITI IN GENOVA
via Spataro civ.24/1(sub3), civ. 6r(sub15)



FOTO 1: Esterno sub 3 e 15



FOTO 2: Portone sub 3



FOTO 3: Cucina sub 3

Il sottoscritto Arch.Claudio Timossi, c.f. (TMSCLD63H09D969Y), iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 1707, nella sua qualità di tecnico incaricato dichiara che le fotografie riportate rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi.





FOTO 4: Ingresso sub 3



FOTO 5: W.C. sub 3



FOTO 6: Interno sub 15

Il sottoscritto Arch. Claudio Timossi, c.f. (TMSCLD63H09D969Y), iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 1707, nella sua qualità di tecnico incaricato dichiara che le fotografie riportate rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi.



FOTO 7: Interno sub 15

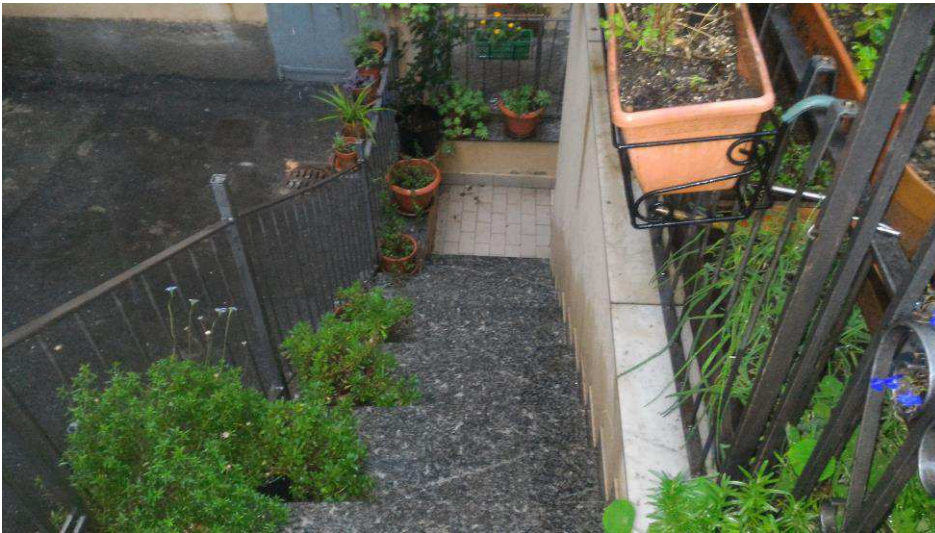


FOTO 8: Accesso terrazzo



FOTO 9: Terrazzo sub 15



Il sottoscritto Arch. Claudio Timossi, c.f. (TMSCLD63H09D969Y), iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 1707, nella sua qualità di tecnico incaricato dichiara che le fotografie riportate rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi.

STRALCIO PIANO COMUNALE BENI SOGGETTI A TUTELA

BENI CULTURALI D.Lgs. 42/2004, art. 10 (L. 364/1909 L. 1089/1939 D.Lgs. 490/1999)

ZONE SOPRINTENDENZA:

1	ALBARO	6	MADDALENA	11	PEGLI	16	QUARTO	21	S. MARTINO	26	VALLE STURLA
2	BOLZANETO	7	MARASSI	12	PONTEDECIMO	17	QUINTO	22	S. TEODORO	27	VOLTRI
3	CASTELLETTO	8	MOLASSANA	13	PORTORIA	18	RIVAROLO	23	SESTRI P.	28	STAGLIENO
4	CORNIGLIANO	9	MOLO	14	PRA'	19	SAMPIERDARENA	24	STRUPPA	F	FORTIFICAZIONI
5	FOCE	10	NERVI	15	PRE'	20	S. FRUTTUOSO	25	STURLA		

n-... ZONA SOPRINTENDENZA

..-00n

MONUMENTO NUMERO



LIMITE AREA VINCOLATA DI INTERESSE ARTISTICO O STORICO



LIMITE AREA DI RISPETTO art. 21, L.1089/1939



ELEMENTO SINGOLO O PARTI VINCOLATE DI EDIFICIO



VINCOLO ARCHEOLOGICO

BENI PAESAGGISTICI D.Lgs. 42/2004, art.136 (L.778/1922 L.1497/1939 D.Lgs.490/1999)

Cartografia approvata dalla Regione Liguria - Tutela Paesistica con Decreto Dirigenziale N° 40 del 18/01/2000

lettera a) e b)



LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA)



LIMITE INDICATIVO AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA)



SEGNALAZIONE DI AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA) (NON INDIVIDUATA GRAFICAMENTE)

lettera c) e d)



LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA D'INSIEME)



PROPOSTA DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA D'INSIEME)



LIMITE AREA INTERESSATA DA PIANO TERRITORIALE PAESISTICO NERVI - S. ILARIO D.M. 4/7/1953

AREE TUTELATE PER LEGGE D.Lgs. 42/2004, art. 142 (L.431/1985 D.Lgs.490/1999)



FASCIA DI 300 METRI DALLA LINEA DI COSTA



CORSI D'ACQUA E RELATIVE SPONDE E PIEDI DEGLI ARGINI PER UNA FASCIA DI 150 METRI



TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI



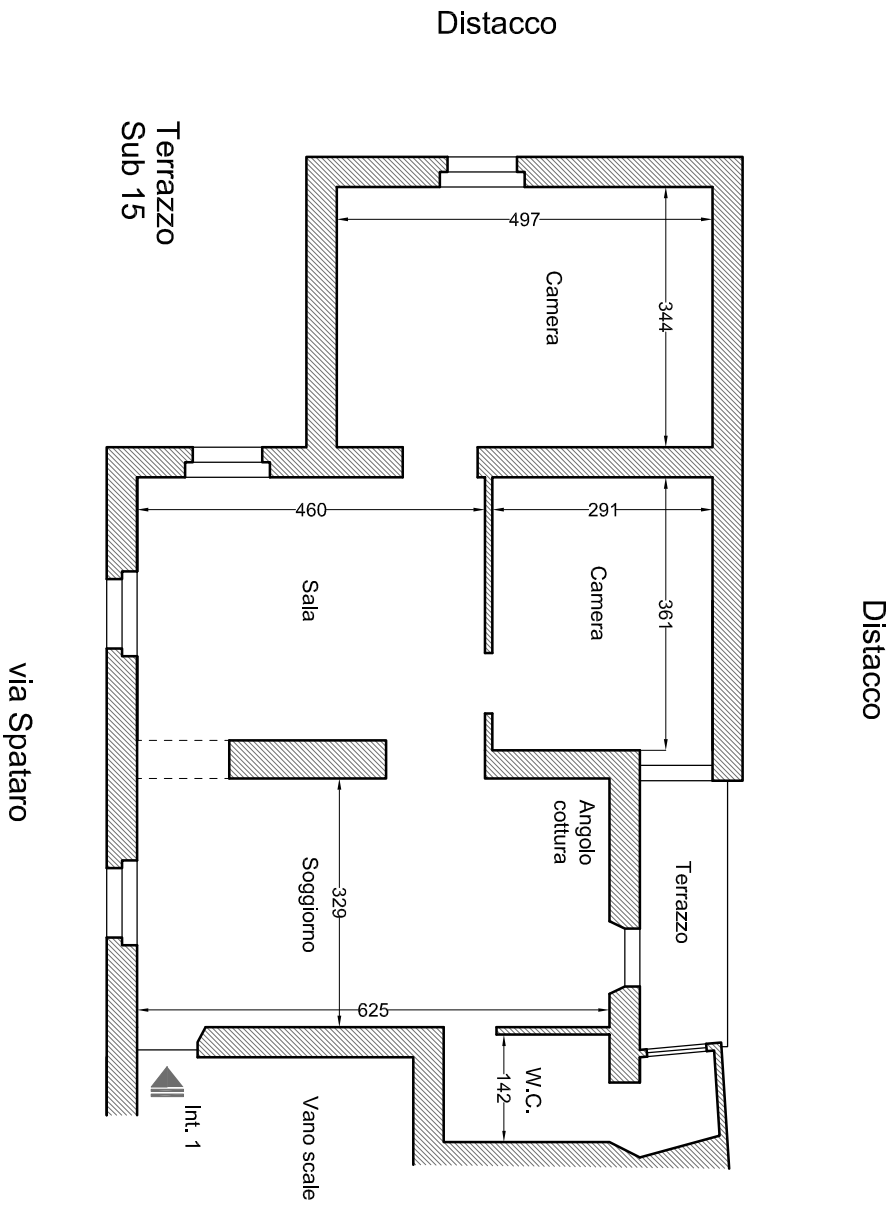
ZONE GRAVATE DA USI CIVICI



ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO



SISTEMA DI AREE DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE ISTITUITE CON LEGGI REGIONALI L.R. 9/4/1985, N° 16 (MONTE BELGUA)



Altra U.I.

Firmato Da: TIMOSSÌ CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 515f5f13655ca67eb4bde3e7de1cbbec

ESECUZIONE

R.E. 352+451+825/16

LOCALIZZAZIONE

via G. Spataro civ. 24-1
Genova (GE)

OGGETTO DELLA TAVOLA

Rilievo Planimetrico

N° TAVOLA

TAV. 1

SCALA

1/100

DATA

10/04/2016

PIANO

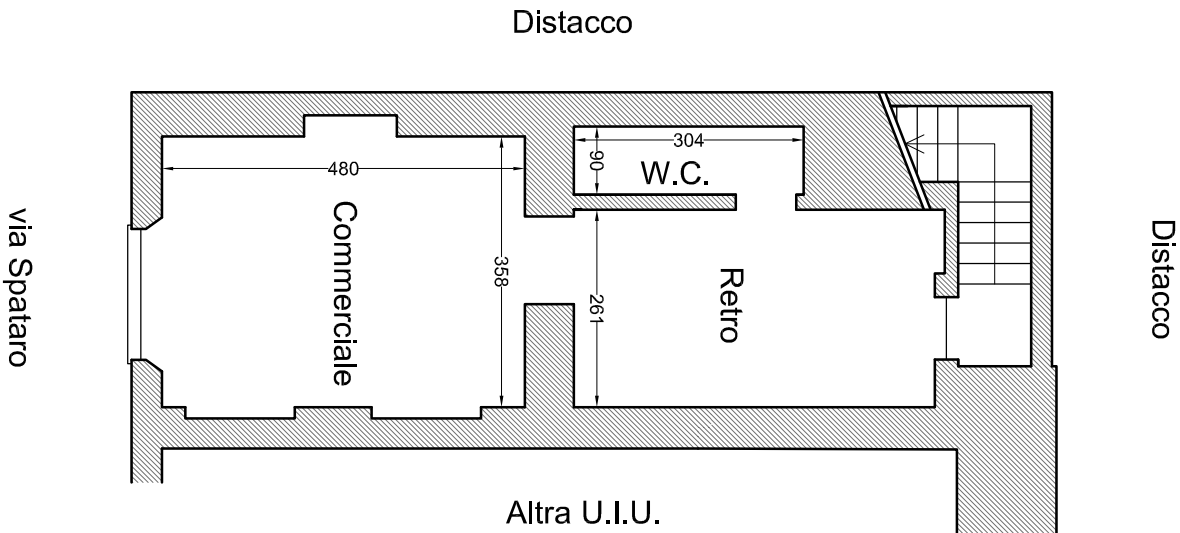
Planimetria

TECNICO RILEVATORE

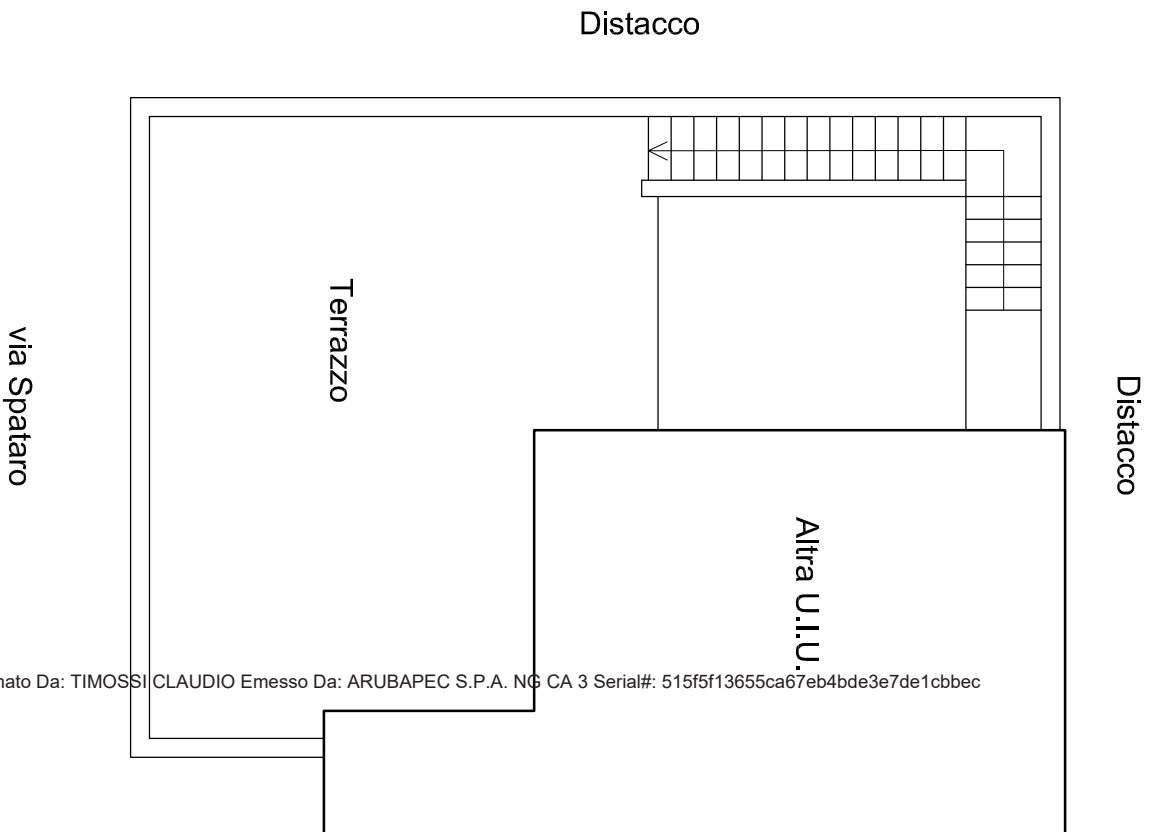
Arch. Claudio Timossi
via Casaregis 44/3 Genova
C.F. TMS CLD 63H09 D969Y



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Firmato Da: TIMOSSINI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 515f5f13655ca67eb4bde3e7de1cbbec

ESECUZIONE

R.E. 352+451+825/16

LOCALIZZAZIONE

via G. Spataro civ. 6r
Genova (GE)

OGGETTO DELLA TAVOLA

Rilievo Planimetrico

N° TAVOLA

TAV. 2

SCALA

1/100

DATA

10/04/2016

PIANO

Planimetria

TECNICO RILEVATORE

Arch. Claudio Timossi
via Casaregis 44/3 Genova
C.F. TMS CLD 63H09 D969Y



Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/FIUMARA-ERIDANIA-ANSALDO AD.M (V.PIERAGOSTINI-V.DEGO

Codice zona: LA7 V.GROSSI)

Microzona: 33

Tipologia prevalente: Centri commerciali

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2750	L	6,2	9,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1700	L	4,7	6,6	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	1800	2450	L	8,7	12	L
Posti auto scoperti	Normale	1650	2200	L	7,4	10,3	L

Legenda

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**Provincia:** GENOVA**Comune:** GENOVA**Fascia/zona:** Semicentrale/FIUMARA-ERIDANIA-ANSALDO AD.M (V.PIERAGOSTINI-V.DEGO**Codice zona:** LA7 V.GROSSI)**Microzona:** 33**Tipologia prevalente:** Centri commerciali**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max		
Centri commerciali	Normale	1500	2300	L	7,7	10,9	L
Magazzini	Normale	485	730	L	1,7	2,6	L
Negozi	Normale	1500	2950	L	6,9	13,7	L

Legenda

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/FIUMARA-ERIDANIA-ANSALDO AD.M (V.PIERAGOSTINI-V.DEGO

Codice zona: LA7 V.GROSSI)

Microzona: 33

Tipologia prevalente: Centri commerciali

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1300	1850	L	5,9	8,2	L
Uffici strutturati	Ottimo	2100	2700	L	10,3	12,9	L

Legenda

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
 E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi

Foto edificio

Regione: LIGURIA

Comune: Genova

Indirizzo: via Spataro 24/1, genova

Piano:

Interno: 1

Coordinate GIS: 44.415281 °N 8.883817 °E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1900

Superficie utile riscaldata (m²): 74.50







Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 287.28

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)			Sezione		SAM		Foglio		45		Particella		41	
Subalterni	Da	3	A	3	Da	A	Da	A	Da	A	Da	Da	A	Da	A	Da	A
Altri subalterni																	

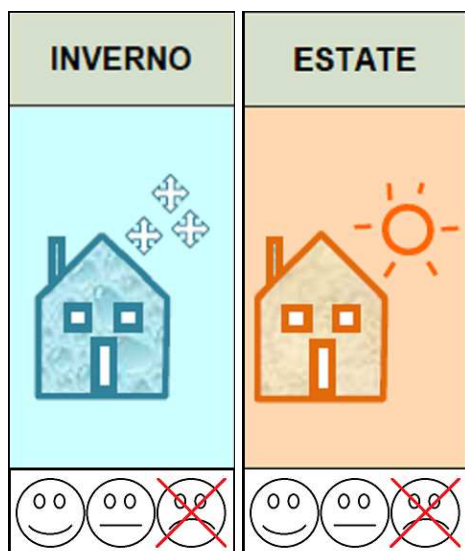
Servizi energetici presenti

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

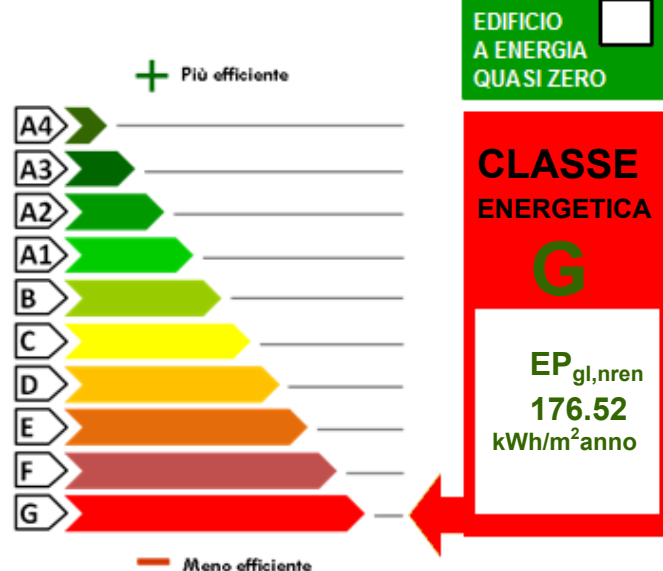
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (42.41) kWh/m²anno

Se esistenti:

()

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	186 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 176.52 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1289 (Nm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1.18 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 33.27 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	sostituzione infissi	NO	62	G (163.02 kWh/m ² anno)	G (154.56 kWh/m²anno)
REN1	Cappotto facciata	SI	12	C (57.00 kWh/m ² anno)	
REN1	sostituzione caldaia a condensazione	NO	15	G (154.56 kWh/m ² anno)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201714074

VALIDO FINO AL: 04-04-2027



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	287.28	m ³
S - Superficie disperdente	124.42	m ²
Rapporto S/V	0.4331	
EP _{H,nd}	113.56	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0415	-
Y _{IE}	0.8497	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1-calderina	1995		Gas naturale, Energia elettrica	18.00	0.74 η_H	0.68	153.85
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	1-calderina	1995		Gas naturale, Energia elettrica	18.00	0.69 η_w	0.49	22.62
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201714074

VALIDO FINO AL: 04-04-2027



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Claudio Timossi	
Indirizzo	studio@timossiarchitetto.it - - -	
E-mail	studio@timossiarchitetto.it	
Telefono		
Titolo		
Ordine/Iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Claudio Timossi, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	2634	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

ARCH. CLAUDIO TIMOSSÌ
ELENCO REGIONALE CERTIFICATORI

Firma e timbro del tecnico o firma digitale N° 2634

Data di emissione: 04-04-2017

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ).

Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Certificazione Energetica degli Edifici



Ricevuta

N. certificatore: 2634
Cognome: Timossi
Nome: Claudio
Anno: 2017
Numero Certificato: 14074
Data Protocollo: 05/04/2017 10:20
Numero Protocollo: PG/2017/0141299

Impronta file .pdf:

9a724106889587529fcf014340390a776cf94ab5dc10a39f0676f2f327de2294

Impronta file .xml:

276c36ca0887548089cc5585850ac07baa86a6bfab14341f4b81e0ff0cf775ce

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
 E5 attività commerciali e assimilabili

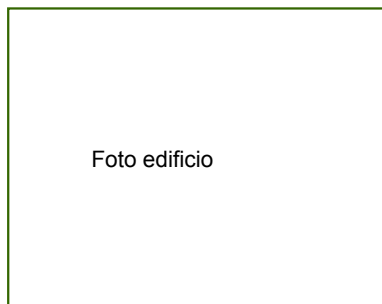
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi









Regione: LIGURIA
 Comune: Genova
 Indirizzo: via Giuseppe Spataro 6R, Genova
 Piano:
 Interno:
 Coordinate GIS: 44.414842 °N 8.883559 °E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1976
 Superficie utile riscaldata (m²): 38.00
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 172.53
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)			Sezione		SAM		Foglio		45		Particella		41	
Subalterni	Da	15	A	15	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

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

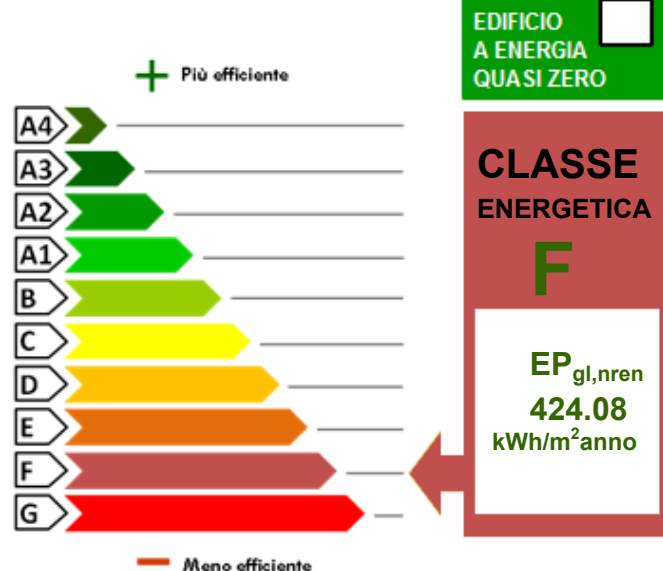
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

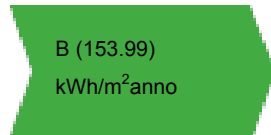


Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:
 B (153.99) kWh/m²anno

Se esistenti:
 ()

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2478 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 424.08 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 30.65 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ 30.42 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP gl, nren kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	sostituzione infissi	NO	79	F (289.45 kWh/m ² anno)	D (140.30 kWh/m²anno)
REN1	Cappotto su facciata	SI	12	D (140.30 kWh/m ² anno)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201714147

VALIDO FINO AL: 04-04-2027



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	172.53	m ³
S - Superficie disperdente	166.31	m ²
Rapporto S/V	0.9640	
EP _{H,nd}	217.60	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0492	-
Y _{IE}	0.2713	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren	
Climatizzazione invernale	1-SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.95	η _H	0.00	296.92
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria							η _w		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	1-Illuminazione	1990		Energia elettrica	0.68	0.51	30.65	127.45	
Trasporto di persone o cose									

Firmato Da: TIMOSSO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#15155136555ca67eb4bde3e7de1cbbpc



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201714147

VALIDO FINO AL: 04-04-2027



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Claudio Timossi	
Indirizzo	studio@timossiarchitetto.it - - -	
E-mail	studio@timossiarchitetto.it	
Telefono		
Titolo		
Ordine/Iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Claudio Timossi, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	2634	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

ARCH. CLAUDIO TIMOSSÌ
ELENCO REGIONALE CERTIFICATORI

N° 2634

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Data di emissione: 04-04-2017

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ).

Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Certificazione Energetica degli Edifici



Ricevuta

N. certificatore: 2634
Cognome: Timossi
Nome: Claudio
Anno: 2017
Numero Certificato: 14147
Data Protocollo: 05/04/2017 10:20
Numero Protocollo: PG/2017/0141298

Impronta file .pdf:

ab3c31bb09e197d08bb7bed4ad9af1099a43d48a37f8f729cd52b50c1fe720b8

Impronta file .xml:

5045d2e48cb24fcd8f9688a62437e3df405a86aa2ee91175a0038fd2d7b6dbc8