

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 439/2017

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ **CONDOMINIO VIA S. BARTOLOMEO DEL FOSSATO 17 - GENOVA**

Creditore procedente

contro



Esecutata

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr. Daniele BIANCHI

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN GENOVA (Ge) Via S. Bartolomeo del Fossato 17 int. 1

Esperto d' Ufficio:

arch. Andrea Caminale

Via D. Fiasella 7/3 - Genova


Tel.+39 348 5104970

Genova, 16 gennaio 2018

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	" 16
D Nel caso si tratti di quota indivisa	" 16

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to A1 Riscontro PEC inviata 
- All.to B Quotazioni Osservatorio Immobiliare
- All.to C Rilievo appartamento con elaborazione grafica
- All.ti D-D1 Visura e planimetria catastale
- All.to E Documentazione fotografica
- All.to F Pratica comunale opere interne
- All.to G Stralcio PUC Comune di Genova
- All.to H Certificato residenza, stato famiglia
- All.to I Verbale del 1° sopralluogo
- All.to L Certificazione Energetica- APE
- All.to M Visura ipotecaria aggiornata

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. Daniele Bianchi esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 08 novembre 2017.

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;

P.to B

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

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 verificarsi 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, Anagrafe, Edilizia Privata, Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova)

- compiuto in data giovedì 28.12.2017 alle ore 9,30, l'accesso al bene pignorato sito in Genova (Ge) via San Bartolomeo del Fossato 17 int. 1 [REDACTED] primo piano. (All.to A-A1 – 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 e tramite PEC al creditore procedente (All.to A-A1 – riscontro raccomandate inviate), la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, ovvero martedì 19 dicembre 2017 alle ore 9,30, ma nel giorno stabilito, non avendo trovato nessuno, ha lasciato un avviso nella cassetta delle lettere, (Cfr. Allegato I) con il proprio recapito telefonico, fissando per il giorno 28 dicembre 2017, alle ore 9.30, un nuovo sopralluogo.

Contattato telefonicamente, viene confermato il sopralluogo per il giorno 28 dicembre ore 9.30 presso l'immobile di via S. Bartolomeo del Fossato civ. 17 int. 1.

Avendo quindi eseguito nell'immobile, le misurazioni planimetriche ed anche il rilievo fotografico, è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2017)

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie commerciale.

Sono stati effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, si sono considerati i valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio (All.to B) che indicano un minimo di € 810,00/mq, un massimo di € 1.200,00/mq (valore medio € 1.005,00/mq) per uno stato conservativo normale.

Inoltre sono stati valutati i seguenti fattori incrementativi del valore quali:

1) appartamento di buon taglio commerciale e dei seguenti valori decrementativi: 1) edificio privo di ascensore; 2) zona con difficoltà di parcheggio; 3) appartamento in mediocri condizioni manutentive.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima deriva dalla media tra il valore minimo e massimo OMI ed adeguati alla situazione specifica.

Pertanto il valore medio OMI è pari ad euro 1005,00/mq.

Il perito sottoscritto, per quanto di seguito indicato nelle caratteristiche dell'appartamento e della sua ubicazione, stima il valore a mq. inferiore

alla media riportata, definendo quindi il prezzo a mq in € 850,00 e di conseguenza il valore dell'immobile pari ad € 63.750,00.

Arrotondato ad € 64.000,00

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. - Non si applicano riduzioni;
2. - Non si applicano riduzioni;
3. - Non si applicano riduzioni;
4. - Non si applicano riduzioni;
5. - In considerazione del fatto che l'Amministrazione del Condominio è il precedente nell'esecuzione, si riporta che il pignoramento (giugno 2017) indica l'importo di € 6.581,77 oltre spese ed interessi, da aggiornare ad oggi.

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

Valore di mercato € 64.000,00

Detrazione di cui ai P.ti precedenti:

1.	€	0,00
2.	€	0,00
3.	€	0,00
4.	€	0,00
5.	€	6.581,77

Totale sommatoria detrazioni € 6.581,77

Pertanto, il valore di mercato del bene, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni operati, è pari ad € 57.418,23, arrotondato ad **€ 57.400,00 (arrotondato). (Euro cinquantasettemilaquattrocento/00).**

Corrispondente ad € 765,00 al metro quadrato (arrotondato).

* * * * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

Il bene pignorato è costituito dalla piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, precisamente in via S. Bartolomeo del Fossato civ. 17 int. 1, piano primo.

(Vd. localizzazione Google – doc. fotografica All.to E)

B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D-D1 – Visura e planimetria catastale)

L'immobile sito in Genova (Ge), via S. Bartolomeo del Fossato civ. 17 int. 1, piano primo, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

[REDACTED] nata in **[REDACTED]**, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova; Sez. Urb. SAM, Foglio 39, particella 379, sub 30, Z.C.: 3, cat. A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale: totale 75 mq, totale escluse aree scoperte mq 75; rendita EURO 361,52.

B.1.3 – Confini

L'immobile in oggetto confina: a nord vano scala, ad est con distacco, a sud con appartamento civ. 15 int. 2, a ovest con via S. Bartolomeo del Fossato.

* * * *

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 in via San Bartolomeo del Fossato al civ. 17 nella zona di Sampierdarena a poche decine di metri dall'asse viario Via Cantore nel quale transitano numerose linee di trasporto pubblico. Inoltre dista a poche centinaia di metri dal casello di Genova Ovest – Autostrada A/7.

La zona è prevalentemente residenziale di tipo economico con edifici di età eterogenea, in un contesto dotato di buone infrastrutture e servizi.

L'appartamento è inserito in un complesso edilizio di case a schiera multipiano edificato ante 1939. L'edificio consta di 6 piani fuori terra e copertura a falde, ed ha struttura in pietrame e solai lignei.

L'edificio non è dotato di ascensore.

La scala è con gradini in marmo e ardesia, androne e pianerottoli con pavimento in piastrelle di graniglia e pareti intonacate, portone d'ingresso in alluminio anodizzato.

Le facciate sono di colore rosa chiaro con infissi esterni dotati di persiane alla genovese di colore verde.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

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

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno e antibagno.

Superficie commerciale mq 75,00 ←

- o Altezza interna netta: m 2,93

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

Pavimenti: pavimenti in piastrelle di ceramica e in cemento.

In generale i pavimenti sono in discreto stato manutentivo seppur diversificati in ogni vano.

Rivestimenti: Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le pareti del locale bagno e zona cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione discreto.

Infissi interni: Il portoncino d'ingresso è ad un'anta in legno naturale; le porte interne in legno smaltato coeve dell'epoca di costruzione.

Finestre: in alluminio con vetro-camera (modello vecchio), in discreto stato manutentivo.

Serramenti esterni: persiane in pvc di colore verde in discreto stato manutentivo.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento si affaccia sui lati: est (su distacco interno) ed ovest su via San Bartolomeo del Fossato. In considerazione del piano basso è sufficientemente luminoso.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di:

- o Impianto elettrico non a norma (parzialmente esterno muro) con salvavita.
- o Impianto citofonico: presente.
- o Impianto TV: presente
- o Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con calderina a gas di cui non è stato esibito il libretto manutentivo. Caloriferi in lamiera.
- o Sanitari e rubinetterie datati.

Complessivamente le finiture risultano in mediocre stato conservativo.

* * * *

B.3- La proprietà attuale del bene e..(Cfr. : All.to D – visura catastale–
Visure ipotecarie agli atti, All.to M Visura ipotecaria aggiornata al
15.01.2018)

Titolo di provenienza

L'immobile in oggetto, a tutto il 15 gennaio 2018, risulta di proprietà di
[REDACTED], in
forza di atto a rogito Notaio Morello Aurelio di Genova in data 21.05.2014
rep. N.135706 trascritto a Genova il 04.06.2014 al n. 10029 del Reg. Part.,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
sopra generalizzati, quanto in oggetto pervenne in proprietà per atto a
Rogito Not. Ridella Riccardo di Genova in data 02.11.2005 rep. N. 58876
trascritto a Genova il 04.11.2005 al n. 38226 del Reg. Part. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] acquistò l'immobile in oggetto, unitamente alla
madre [REDACTED]
per ½ cadauno, con atto ricevuto dal Notaio Aristotele Morello di Genova
in data 09.08.1967 trascritto a Genova il 05.09.1967 al RPN. 6603 N. 12491.

A seguito del decesso della [REDACTED] sopra indicata, [REDACTED]
[REDACTED], ereditò per legge la quota di ½
di spettanza [REDACTED] denuncia di Successione presentata a Genova il
22.06.2000 n. 41 vol. 3 trascritta a Genova il 21.11.2000 al n. 20698 del
Reg. Part.

* * * * *

B.4- Stato di possesso del bene (All.to D – visura catastale storica –
All.to H Certificato residenza)

L'immobile sito in Genova (Ge) via S. Bartolomeo del Fossato civ. 17 int.

1, a tutto il 15.01.2018, risulta di proprietà per l'intero di:

[REDACTED]

[REDACTED] residente in Genova [REDACTED]

[REDACTED]

Attualmente l'esecutata, pur essendo residente in altro immobile in
Genova, è risultata, di fatto, abitante nell'immobile pignorato.

L'appartamento è da ritenersi 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.**

Per gli insoluti condominiali, in considerazione del fatto che il Condominio
è precedente nell'attuale esecuzione, si rimanda alla documentazione in
atti, ricordando che il pignoramento riporta un debito, al giugno 2017, di €
6.581,77 oltre interessi e spese.

Come riferito dall'Amministratore Crapanzano i millesimi generati
dall'appartamento int. 1 sono pari a 75,36/000.

Le spese annue, come da consuntivo 2016, ammontano a ca. € 1.350 ca.,
superiore al preventivo anno 2017.

Il Condominio sta revisionando i millesimi complessivi.

L'edificio sorge in area non soggetta a vincolo paesaggistico.

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**

B.6.1- Iscrizioni

- 04.11.2005 RPN. 13691 - Ipoteca volontaria per atto Not. R. Ridella di Genova in data 02.11.2005 rep. n. 58877 a favore Banca Nazionale del Lavoro SPA – Roma, contro [REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzati, per la somma di € 216.000,00 a garanzia di mutuo di € 108.000,00 – Durata 24 anni.
- 03.03.2016 RPN. 905 - Ipoteca Esattoriale derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore di Equitalia Nord – SPA Milano domiciliata in Genova via delle Casaccie 1, contro [REDACTED]
[REDACTED] per la somma di € 93.262,52 a fronte di debito di € 46.631,26

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente **TRASCRIZIONE**:

- o 19.06.2017 RPN. 13180, Pignoramento Immobiliare a favore Condominio Via San Bartolomeo del Fossato 17, contro [REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzata, per la somma di € 6.581,77 oltre interessi 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 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, trattandosi di un edificio di vecchia costruzione, l'unico atto amministrativo reperito attestante la regolarità edilizia dell'immobile, è una pratica di opere interne eseguite ante 17.03.1985, conforme allo stato attuale constatato durante il sopralluogo. (Cfr. Allegati F e G)

Si riscontra altresì la conformità dello stato attuale con la planimetria catastale depositata. (Cfr. Allegato D1)

B.7.2 Urbanistica.

Nel PUC vigente del Comune di Genova, il fabbricato è inserito in zona AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica e residenziale (All.to G - Stralcio cartografico PUC).

B.7.3 Decreto di abitabilità:

Non è stata reperita l'agibilità del fabbricato in esame, in quanto trattasi di edificio di vecchia costruzione.

* * * * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

Il sottoscritto a seguito dell'indagine effettuata presso il preposto ufficio regionale, allega alla presente l'Attestato di Prestazione Energetica n. 32716 datato 13.05.2014. (All.to L)

* * * * *

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.

* * * * *

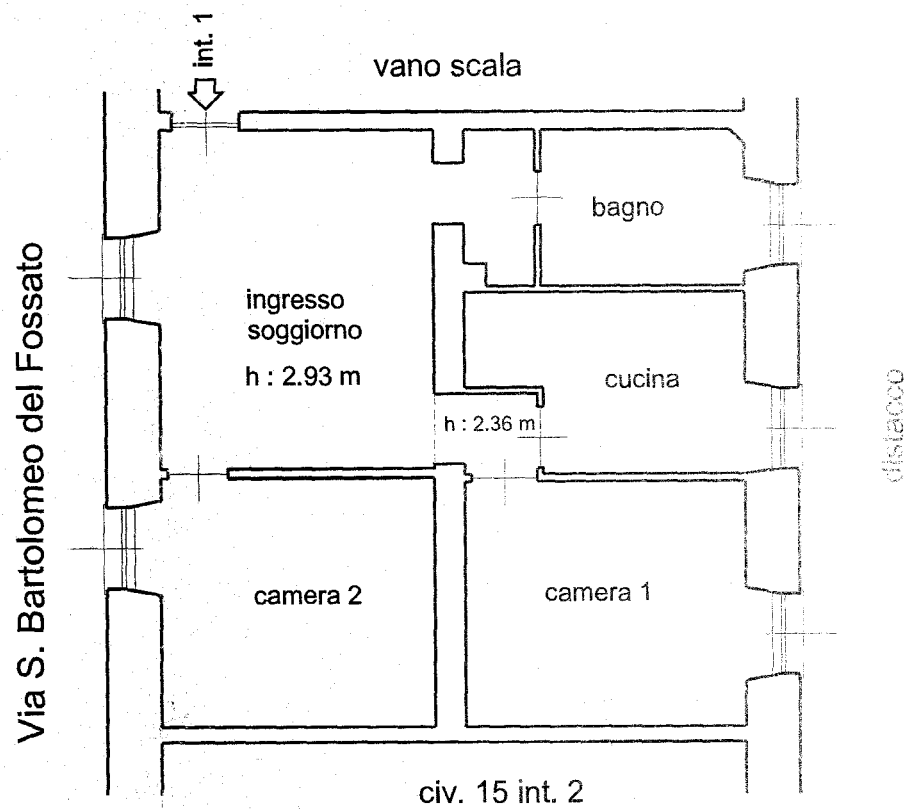
Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 16 gennaio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. ~~Andrea~~  Caminale

PIANO PRIMO



Tribunale di Genova R.E. 439/2017

Dott. arch. Andrea Caminale

via Domenico Fiasella 7/3 16121 - Genova

Rilievo stato attuale dell'immobile sito in Genova
via S. Bartolomeo del Fossato civ. 17 int. 1





Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Genova
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Uffici Catastali

Data: 08/11/2017 - Ora: 21.24.38 Segue
 Visura n.: T360471 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/11/2017

Comune di GENOVA (Codice: D969R)
 Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)
 Sez. Urb.: SAM Foglio: 39 Particella: 379 Sub.: 30

STATO

(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Immobilare dal 09/11/2015

DATI DERIVANTI DA

DATI DI CLASSAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana SAM	Foglio Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
39	379	30	3		A/4	4	5 vani	Totale: 75 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	Euro 361,52	

VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 17 piano: 1 interno: 1;

Immobilare dal 28/06/2006

DATI DERIVANTI DA

DATI DI CLASSAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana SAM	Foglio Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 03/08/2005 protocollo n. GE0181047 in atti dal 28/06/2006 VALIDAZIONE CLASS PROP D. M. 701/94 (n. 186146.1/2005)
39	379	30	3		A/4	4	5 vani		Euro 361,52	

VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 17 piano: 1 interno: 1;

Immobilare dal 03/08/2005

DATI DERIVANTI DA

DATI DI CLASSAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana SAM	Foglio Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazioni del 03/08/2005 protocollo n. GE0181047 in atti dal 03/08/2005 VALIDAZIONE CLASS PROP D. M. 701/94 (n. 186146.1/2005)
39	379	30	3		A/4	4	5 vani		Euro 361,52	

VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO n. 17 piano: 1 interno: 1;



Foto 1 : facciata su via S. Bartolomeo del Fossato



Foto 2 : portone civ. 17 e finestre appartamento

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 32716

Rilasciato il 13-05-2014

Scadenza il 13-05-2024

Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: Via San Bartolomeo del Fossato, 17/1

Proprietà: [REDACTED]

Anno di costruzione: 1900

Zona Climatica: D

Superficie utile A_u [m^2]: 59.24

Volume lordo V [m^3]: 237.48

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.28

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Genova

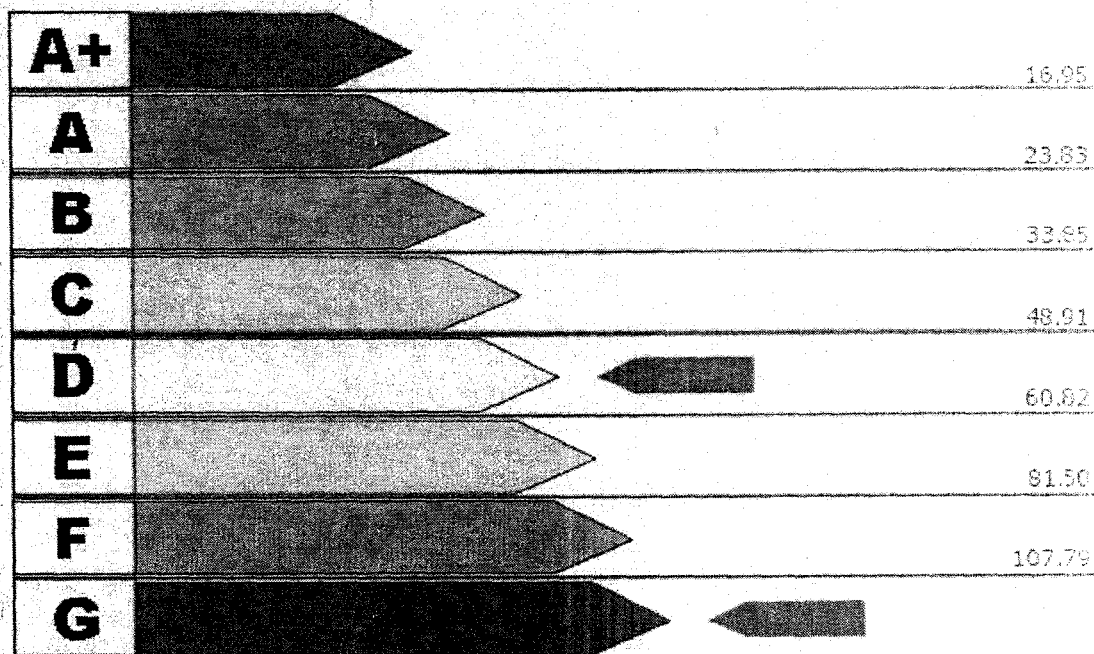
Mappale: 379

Sezione: SAM

Foglio: 39

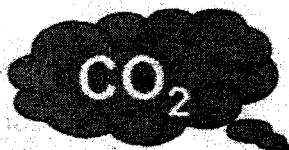
Sub: 30

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 129.59 kWh/m²anno
Valore Raggiungibile: 56.26 kWh/m²anno

Benefici Ambientali

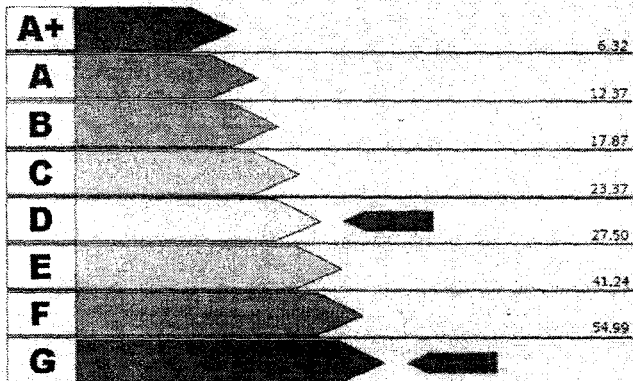


Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 1.73 t/anno

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 32716

Prestazione energetiche parziali

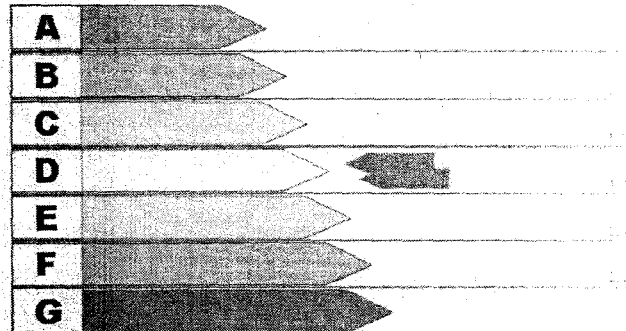
Involucro



Valore attuale: 76.52 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: 24.24 kWh/m²anno

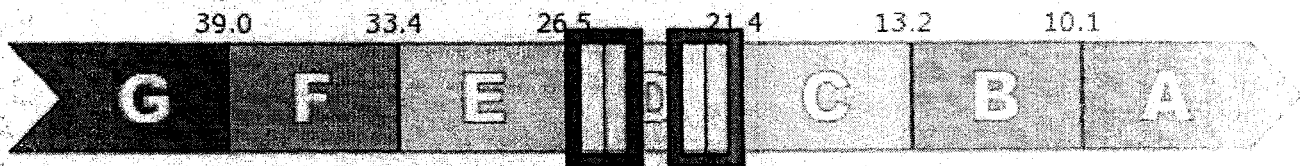
Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 1.41

Valore raggiungibile: 1.42

Produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 21.76 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: 21.75 kWh/m²anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Temperatura (°C)
ISOLAMENTO A CAPPOTTO (con detraz. 65%)	73.33	7000	8.5
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Temperatura (°C)
INSTALLAZIONE VALVOLE TERMOSTATICHE	4.39	500	1.0
ENERGIE RINNOVABILI	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Temperatura (°C)
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Temperatura (°C)
ISOLAMENTO A CAPPOTTO (con detraz. 65%)	73.33	7000	8.5

Firma, timbro e numero del certificatore:

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

I.R.E. S.p.A. - Agenzia Regionale Liguria
Divisione Energia

[Handwritten signature]

N° 3 pag. 1/2



Potenziale di riduzione CO₂ ottenibile con interventi migliorativi: 0.75 tannx.