



**ROBERTO GENNARO**

*Ingegnere Civile*

Via Anfossi 21/1 – 16164 – Genova (GE)

T./F. +39 010 7856501- Mob. +39 347 0533749

E-mail: [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)

PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu)

C.F. GNNRRT78A23D969W – P.I. 01586300996



# TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

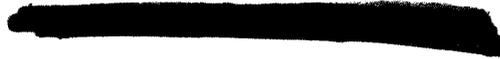


**SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

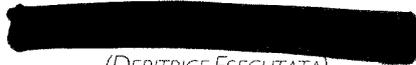
**R.G. ESECUZIONI 845/2017 - G.E. DOTT. R. BONINO**

*PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*

**UBI BANCA S.P.A. (CREDITRICE PROCEDENTE)**



*C/*



*(DEBITRICE ESECUTATA)*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BARGAGLI (GE)**

**LOTTO PRIMO**

**APPARTAMENTO SITO IN VIA E. GIACOMAZZI 177**

**(N.C.E.U. FG. 16 MAPP. 539 SUB. 6)**

**QUOTA INDIVISA DI TERRENO**

**(N.C.T. FG. 16 MAPP. 749 E PARTE MAPP. 539)**



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

## CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. ....	4
2	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	4
2.1	DATI TECNICI.....	5
2.2	SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE .....	6
2.3	IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	8
2.3.1	APPARTAMENTO .....	8
2.3.2	TERRENO (FG. 16 PART. 749 NCT).....	8
2.4	CONFINI.....	9
2.5	REGOLARITÀ CATASTALE .....	10
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA .....	10
3	DESCRIZIONE SOMMARIA .....	11
3.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO .....	11
3.1.1	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	14
3.1.2	CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE .....	14
3.1.3	COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	15
4	STATO DI POSSESSO.....	15
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
5.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	15
5.1.1	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	15
5.1.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE.....	15
5.1.3	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO .....	16
5.1.4	ALTRE LIMITAZIONI D'USO .....	16
5.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	16
5.2.1	ISCRIZIONI.....	16
5.2.2	TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI.....	16



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

5.2.3	ALTRE LIMITAZIONI D'USO .....	17
5.3	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE ..	18
5.3.1	DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA.....	18
5.3.2	DI CONFORMITÀ CATASTALE .....	18
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	18
7	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	18
8	INDAGINE URBANISTICA.....	21
9	VINCOLI .....	22
10	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....	23
10.1	FINITURE .....	23
11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE .....	24
12	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	25
12.1	VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	25
12.2	VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI) .....	27
12.3	VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	30
13	DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	30
	ALLEGATI: .....	31



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

Io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A dal 2005, professionista certificato CERT'ing® in ingegneria forense con il n. GEA-322-GE17, nominato dall'ill.mo sig. Giudice della VII sez. Civile dott. R. Bonino come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### 1 PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

A seguito dell'esame della documentazione prodotta, non sono state rilevate particolari omissioni o incongruenze nelle produzioni allegate al fascicolo di causa, fatte eccezioni per le fattispecie indicate nella **Relazione Generale a cui si rimanda**.

Ciò doverosamente premesso, è possibile identificare il bene immobile pignorato secondo la descrizione che segue.

### 2 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

#### LOTTO PRIMO

*Appartamento in Comune di Bargagli, distinto con il civico n. 177 di Via Emilio Giacomazzi, posto al piano primo, composto da 3 vani e mezzo catastali articolati in ingresso, cucina, bagno, camera, oltre a balcone e ripostiglio esterno, per una superficie lorda complessiva di mq. 40 oltre a cantina ubicata al piano terreno avente superficie lorda pari a mq. 35 e terrazza di copertura*



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

*di mq. 38; oltre a quota indivisa dia corte esterna di mq. 45 e a quota indivisa di piccola porzione di terreno censita con il mapp. 749 NCT.*

## 2.1 DATI TECNICI

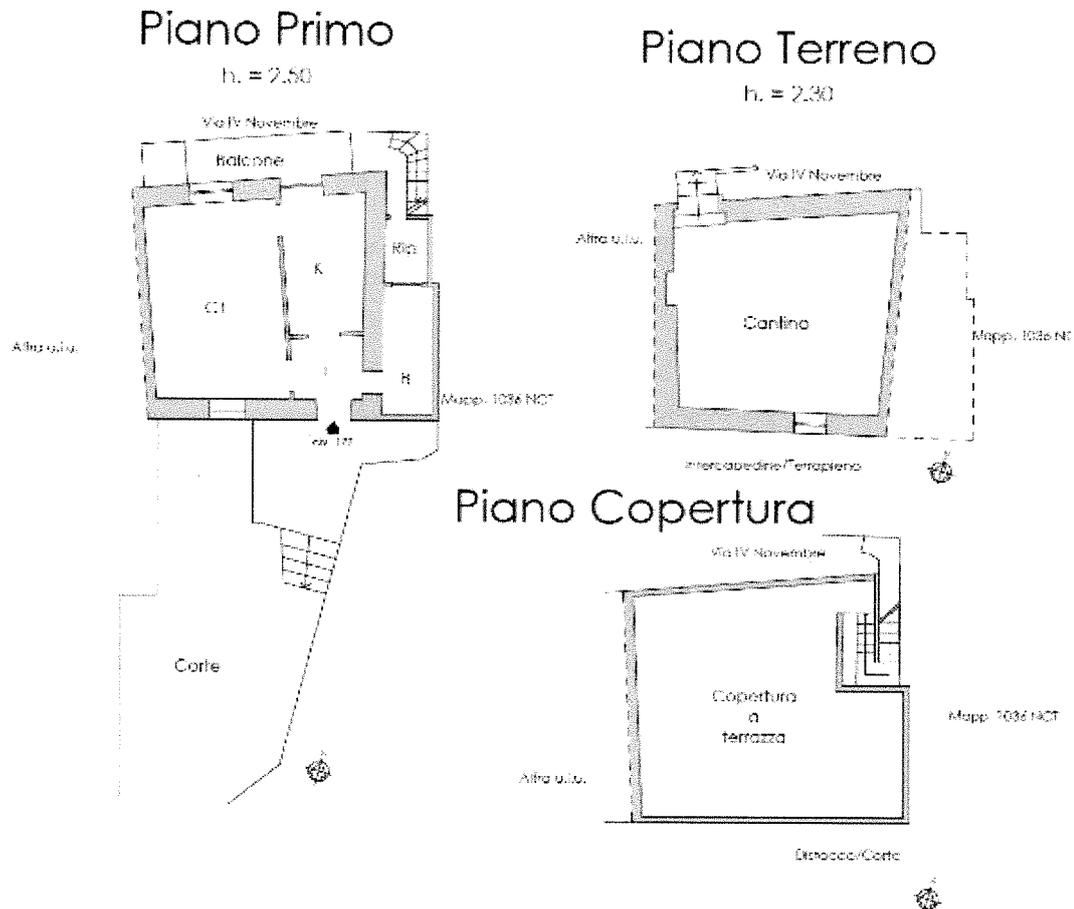


Figura 1 - Stralcio planimetria immobile e identificazione locali appartamento oggetto di stima

Al primo piano del fabbricato sito in Comune di Bargagli e distinto con il civ. 177 di Via E. Giacomazzi, dalla corte pertinenziale insistente sul mapp. 539, si accede all'immobile oggetto di stima. Una zona ingresso (immette, a sinistra, alla camera C1 e, avanti, alla cucina, dalla quale si accede al balcone, al ripostiglio esterno e alla scala che conduce alla terrazza di copertura (assegnata all'immobile). A destra dell'ingresso si accede al bagno dell'unità immobiliare.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 2,50.

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa risulta pari a mq. 28,67

La superficie lorda dell'unità abitativa risulta pari a mq. 40,00.

La superficie lorda della cantina è pari a mq. 35,00.

La superficie della corte esterna insistente sul mapp. 539 e sul mapp. 749 per la quota indivisa è pari a mq. 50,00.

La superficie lorda della terrazza di copertura è pari a mq. 38,0

## 2.2 SVILUPPO SUPERFICI – CONSISTENZE AI FINI DELLA VALUTAZIONE

La sotto riportata Tabella riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali di cui è composto l'immobile.

<b>LOTTO 1 - Via Giacomazzi 177</b>	
<i>Vano</i>	<i>Superficie [mq.]</i>
Ingresso	2,66
Cucina	6,77
Camera C1	15,57
Bagno B	3,67
Ripostiglio esterno	2,00
Balcone	8,50
Quota indivisa terreno mapp. 503 (parte) e mapp. 749	25
Cantina	35,00
Terrazza di copertura	38,00
Sup netta immobile	28,67
Sup lorda immobile	40,00
<b>Sup. commerciale</b>	<b>59,20</b>

**Tabella 1 – Sviluppo superfici dei locali**

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98 e, occorrendo, nella norma UNI 10750.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

In particolare, la **superficie complessiva commerciale del bene immobile oggetto della presente** sarà definita dalla somma:

- ✓ Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

In particolare, inoltre:

- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, o al 50% se in comunione con altre u.i.
- ✓ I muri interni e quelli perimetrali esterni verranno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- ✓ La superficie dei terrazzi/balconi comunicanti con l'appartamento ed entro i 25 mq. complessivi verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30. La superficie oltre i 25 mq. verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,15.
- ✓ La superficie della cantina verrà ragguagliata con un coefficiente di 0,25.
- ✓ La superficie della corte esterna, tenuta conto in metà (in ragione della quota indivisa) verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,10 entro la superficie dell'appartamento e con un coefficiente di 0,02 per la parte eccedente
- ✓ La superficie della terrazza di copertura (non direttamente comunicante) con entro i 25 mq. complessivi verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,15. La superficie oltre i 25 mq. verrà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,05.

Si determina pertanto una **superficie commerciale** complessiva pari a **mq. 59,20**, che costituirà base per la presente stima.



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

## 2.3 IDENTIFICATIVI CATASTALI

## 2.3.1 APPARTAMENTO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bargagli, l'immobile in oggetto raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO FABBRICATI		COMUNE DI		GENOVA	
SEZ. URB.	FOGLIO	PART.	SUB.		
	16	539	6		
Z.C.	CAT.	CLASSE	VANI	SUP. CAT.	RENDITA €
	A/4	2	3,5	54 m <sup>2</sup>	177,14

L'immobile risulta intestato a

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
████████████████████ ████████████████████	████████████████████	Proprietà per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. L1\_1)

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

## 2.3.2 QUOTA INDIVISA DI TERRENO (FG. 16 PART. 749 NCT)

Al Catasto Terreni del Comune di Bargagli, l'immobile in oggetto è raffigurato con i seguenti identificativi e con i seguenti dati di classamento.

CATASTO TERRENI		COMUNE DI		GENOVA			
SEZ.	FOGLIO	PART.					
	16	749					
QUALITA'		CLASSE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )			REDDITO	
PRATO			2	Ha	Are	Ca	Dominicale €
PRATO		2		00	05	0,01	0,01

L'immobile risulta intestato a

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1
------------	------------	-------------------

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(Ved. visura storica per immobile allegata alla presente – All. L1\_1)

Nell'Atto di Pignoramento e nella Documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati.

#### 2.4 CONFINI

L'appartamento confina:

- a Nord con Via IV Novembre
- a Est con muri perimetrali su altra proprietà
- a Sud muri perimetrali su corte pertinenziale
- a Ovest con altra u.i.u

Il terreno mapp. 749 confina:

- a Nord con corte pertinenziale all'u.i.u.
- a Est con mapp. 1036 NCT
- a Ovest con mapp. 539 NCT



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato sul posto in data 15/06/2017 è stato rilevato che lo stato attuale dell'immobile (ved. restituzione rilievo effettuato - All. L1\_3) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate, risalente al 24/04/2006, come da planimetria compilata dal geom. P. Job., **a meno della necessità di integrare la rappresentazione con la terrazza di copertura, formante il lotto di vendita e non rappresentata a catasto.**

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in epoca molto remota. Ai fini di verificare la regolarità edilizia dell'immobile lo scrivente ha prontamente presentato istanza di accesso agli atti depositati presso il SUE per verificare le pratiche edilizie ivi esistenti.

Da ricerche effettuate presso gli archivi della società Esecutata, è emersa la presenza di una istanza di sanatoria, depositata ai sensi dell'art. 32 L. 326/03 (condono edilizio) finalizzata a sanare un abuso concretizzantesi nella costruzione di un corpo aggiunto edificato per poter realizzare i vani bagno per i due alloggi civ. 177 e 177A e di un piccolo ripostiglio esterno.

La domanda risulterebbe essere stata presentata su progetto geom. P. Job (vedl All. L1\_8b), che, in data 16/02/2010 (come da timbro di protocollo comunale – ved. All. L1\_8c) ha iterato la richiesta per il rilascio del provvedimento di sanatoria.

Nel merito, il Comune di Bargagli, Ufficio LL.PP., all'esito delle ricerche effettuate, ha chiarito che la richiesta è individuata come n. 37/CO/2004, ed è stata protocollata con n.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

5784 del 13 dicembre 2004. Alla presentazione la pratica risultava incompleta e sono state richieste alcune integrazioni documentali, trasmesse il 14 maggio 2005 (prot. 2273) e successivamente il 2 maggio 2006 (prot. 2188).

Su esplicita richiesta dello scrivente, l'Ufficio Tecnico adito ha chiarito che

“in relazione allo stato della pratica e alla sua consistenza documentale, le comunico che gli oneri per la sanatoria sono stati regolarmente versati in data 09/12/2004 e ammontano a € 855,00 + 10%, per un totale di € 940,50.

E' stato consegnato anche il previsto accatastamento, pertanto dietro istanza è possibile procedere al rilascio del permesso in sanatoria.

Pertanto, lo scrivente, allo stato attuale, deve dedurre che l'immobile risulta formalmente irregolare dal punto di vista edilizio urbanistico, ma tale irregolarità può essere agevolmente superata, secondo le indicazioni dell'Ente preposto, a seguito di semplice istanza e senza ulteriori oneri.

### 3 DESCRIZIONE SOMMARIA

#### 3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Nel Comune di Bargagli, località Sant'Alberto, sul lato destro della strada pubblica che, dal centro cittadino, si dirama verso monte, in prossimità del valico collinare, si dirama un breve percorso pedonale che conduce al fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

Figura 2 – Vista aerea della zona con indicazione del fabbricato

Trattasi un corpo di fabbrica che si erige su complessivi tre piani, avente struttura in muratura e copertura a terrazza. Il fabbricato è raggiungibile, da nord, attraverso la via IV novembre (pedonale)

L'appartamento oggetto di stima occupa l'intero piano primo del corpo di fabbrica; la cantina è ubicata al piano terreno (seminterrato); completano il lotto di vendita la copertura a terrazza, una corte esterna dalla quale si accede, da sud, all'immobile e un piccolo appezzamento di terreno segnato con il fg. 16 mappale 749 NCT.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

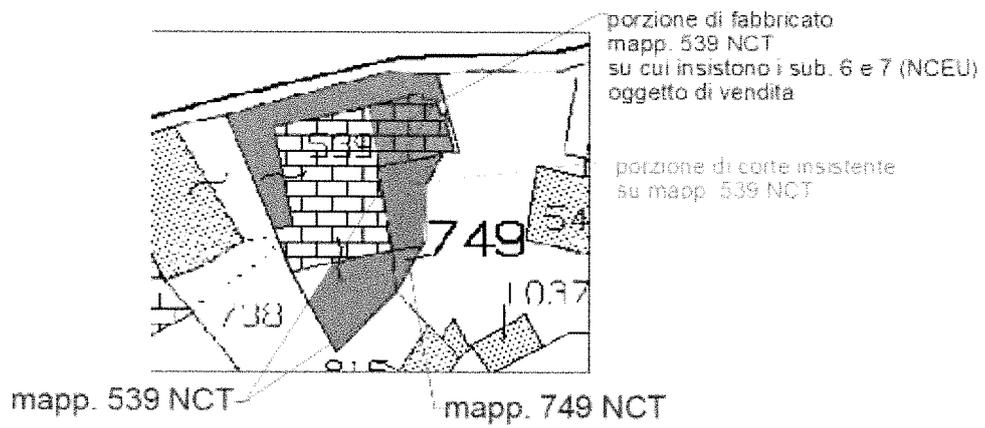


Figura 3



Figura 4 – Porta di accesso civ. 177



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1



Figura 5 – Corte esterna indivisa insistente sul mapp. 539

La zona in cui è inserito il fabbricato è periferica rispetto al cuore della delegazione, con immobili aventi destinazione prevalente adibita a residenza.

L'immobile è situato in prossimità dei servizi pubblici di trasporto presenti con linee che transitano nella vicina via pubblica principale.

### 3.1.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche limitrofe al fabbricato.

Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3.1.2 CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, commerciale.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

3.1.3 COLLEGAMENTI PUBBLICI

- ✦ Servizi pubblici di trasporto APT a 100m
- ✦ Autostrada A12 casello Genova Est circa 20,0 km

4 STATO DI POSSESSO

Il bene pignorato coincide con la piena proprietà dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente (07/02/2018) risultava nel possesso del locatario dell'appartamento civ. 177A (sub. 7 – LOTTO 2), in quanto egli stava ivi eseguendo lavori di manutenzione ordinaria.

Come risulta dall'ispezione effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, relativamente all'immobile in oggetto sussisteva contratto di locazione abitativa ad uso agevolato a favore del sig. [REDACTED], che ancora risulta ivi residente (All. L1\_5) registrato in data 28/05/2010 al n. 5345 serie 3 all'U.T. di GE1.

**Il contratto risulta scaduto in data 30/04/2013 e, per quanto risulta all'Agenzia delle Entrate, non risulta essere stato rinnovato.**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nessuna

5.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA  
CONIUGALE



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

Nessuna

5.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

5.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE  
DELLA PROCEDURA

Come risulta dal certificato ipotecario speciale depositato agli atti e dalle note di trascrizione depositate, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

5.2.1 ISCRIZIONI

- a. **Iscrizione nn. 27559/6539 del 11/06/2004** derivante da ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Bergamo, con sede in Bergamo, per Euro 180.000,00, gravante sui beni immobili formanti il lotto.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente.

5.2.2 TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI

- a. **Trascrizione RP 26722 – RG 36931 del 20/11/2017** derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

e contro [REDACTED] per il diritto di proprietà dei beni immobili  
facenti parte del lotto.

Ai fini del presente procedimento si fa rilevare che:

La formalità di cui al punto a risulta sussistente

5.2.3 ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Come indicato nella **Relazione di descrizione generale** redatta dallo scrivente, per quanto è stato possibile accertare, i beni di entrambi i lotti godono di servitù di passaggio sul terreno annesso alla proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, come indicato espressamente indicato nell'atto not. FUSARO rep. 28319 del 04/06/2004 e nell'atto not. Berruti 23/10/1966 rep. 7231.

I terreni insistenti sui mapp. 539 e 749, assegnati in quota indivisa, sono gravati da servitù di passaggio a favore di terzi confinanti (proprietà [REDACTED] e/o aventi causa), come indicato nella **Relazione di descrizione generale**, cui si rimanda.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

5.3.1 DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Come riferito, in precedenza, l'immobile risulta formalmente irregolare dal punto di vista edilizio urbanistico, ma tale irregolarità può essere agevolmente superata, secondo le indicazioni dell'Ente preposto, a seguito di semplice istanza e senza ulteriori oneri.

5.3.2 DI CONFORMITÀ CATASTALE

Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima un onorario pari a Euro 500,00 oltre a Euro 50,00 di tributi catastali.

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietaria dell'immobile è la società

INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Per la complessiva piena proprietà dell'immobile

Come risulta dal certificato ipotecario in atti, è possibile risalire alle seguenti provenienze.

Anteriormente al ventennio i mappali 539 sub. 2 e 4 (attualmente 6 e 7) del NCEU ed il mappale 749 del NCT si trovavano in ditta

- [REDACTED], per il diritto di usufrutto generale vitalizio;



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

- [REDACTED] per la nuda proprietà.

Con atto di compravendita in data 12 aprile 1968 a rogito Notaio Remo Berruti, registrato a Genova il 23 aprile 1968 al n.ro 7217, ivi trascritto il 29 aprile 1968 ai nn.ri 7060/6806 la piena proprietà di detti beni passava a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Anteriormente al ventennio il mappale 803 (ex 542/b) si trovava in ditta a:

- [REDACTED]

Con atto di compravendita in data 26 giugno 1979 n.ro 31293 di repertorio Notaio Carlo Barletti, registrato a Genova il 13 luglio 1979 al n.ro 13048, trascritto a Genova il 24 luglio 1979 ai nn.ri 16530/12998 detto mappale passava a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In forza della successione ex lege al signor [REDACTED] si aprì il 6 giugno 1983, di cui alla denuncia registrata a Genova il 5 dicembre 1983 al n.ro 11 voi. 4486, ivi trascritta il giorno 8 marzo 1985 ai nn.ri 6415/4490 e della successiva denuncia integrativa registrata a Genova il 30 aprile 2004 al n.ro 47 voi. 177, ivi trascritta il 25 luglio 2005 ai nn.ri 36135/21769 la quota indivisa di 1/2 di tutti i sopra citati passava a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

in pari proporzione.

Con atto di compravendita in data 4 giugno 2004 nn.ri 28319/14233 di repertorio Notaio Andrea Fusaro, registrato a Genova 1 il 7 giugno 2004 al n.ro 4665, trascritto a Genova il giorno 11 giugno 2004 ai nn.ri 27556/16662 la piena proprietà dei mappali 539 subb. 2 e 4 del C.U. con annesso terreno in parte censito con il mappale 749 di Ha 0.00.05, in parte (già costituente il mappale 750) unitamente a maggior porzione alla partita speciale 1 con il mappale 539 di Ha 0.03.05 e con piccolo residuo di terrene censito con il mappale 803 di Ha 0.00.05 passava a:

• [REDACTED]

Con verbale di assemblea straordinaria in data 21 dicembre 2012 nn.ri 37360/26884 di repertorio Notaio Piero Biglia di Saronno, trascritto a Genova il 9 luglio 2014 ai nn.ri 15767/12366 la suddetta società ha modificato la denominazione sociale in:

• [REDACTED]  
[REDACTED]



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

8 INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PRG) del Comune di Bargagli, approvato con DPGR 58 del 05/03/1999, di cui alla variante 2006, in zona BS



Figura 6 – Ambito AR-UR



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

9 VINCOLI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.



Figura 7 – Esito interrogazione database Liguriavincoli



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

10 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

10.1 FINITURE

L'alloggio si trova in cattivo stato di conservazione e in cattivo stato di manutenzione interna, con finiture mediocri come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti:** in piastrelle di ceramica
- b. **Pareti:** tinta lavabile; la cucina ha parte delle pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica
- c. **Soffitti:** tinteggiati con tinta lavabile
- d. **Bagno:** dotato comuni sanitari e piatto doccia
- e. **Serramenti:**
  - i. Porta di caposcala e porte interne in legno
  - ii. Le finestre sono in legno con vetro singolo in tutti gli ambienti eccetto la porta finestra, in alluminio con doppio vetro. I vetri della finestra lato sud sono infranti.
- f. **Impianti:**
  - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, privo di certificazioni.
  - ii. All'atto del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava privo di impianto di riscaldamento (attesa l'inefficienza dell'elemento riscaldante presente) ma dotato di efficiente boiler per ACS autonomo.
  - iii. L'immobile è dotato di impianto idrico.
  - iv. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'Attestato di Prestazione Energetica necessario per il trasferimento dell'immobile è stato richiesto in copia all'Ufficio IRE Liguria e da questi trasmesso (ved. All. L1\_6).

Come da Attestato n. 20221/2015 redatto in data 01/04/2015 e con valenza decennale che si allega, l'immobile risultava censito in classe E con un EPI pari a 149.47 kWh/mq. anno.

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato riscontrato che l'immobile risultava privo di impianto di riscaldamento (attesa l'inefficienza dell'elemento riscaldante presente) ma dotato di efficiente boiler per ACS autonomo di recente installazione.

Pertanto si è reso necessario provvedere all'aggiornamento dell'APE, necessario per il trasferimento dell'immobile è stato redatto dallo scrivente conformemente ai vigenti Regolamenti Regionali ed è riportato in allegato alla presente relazione (All. L1\_7) unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali (SIRA).

L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EP<sub>gl,nren</sub> pari a 274.1680 kWh/m<sup>2</sup> anno.

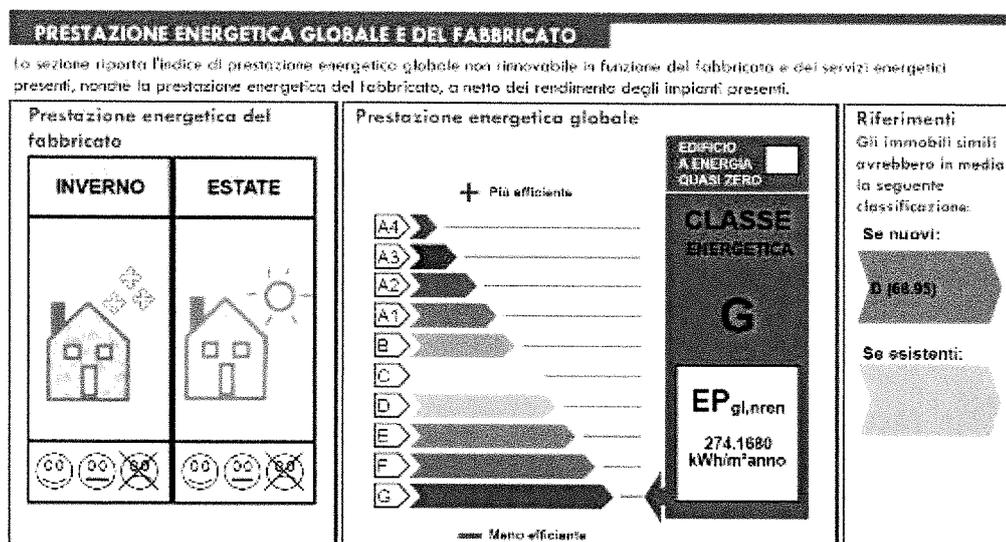


Figura 8



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

## 12 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare due distinte metodologie estimative, al fine di meglio affinare il valore del bene: verrà quindi operata una prima valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo, e successivamente applicando il criterio di stima analitico della capitalizzazione dei redditi.

In tale ottica, viene formalizzato l'impiego del metodo combinato della c.d. **doppia stima** consistente nel mediare aritmeticamente i valori calcolati con il metodo sintetico e con quello analitico, al fine di ottenere la determinazione del più probabile valore di mercato.

### 12.1 VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale** come in precedenza riferita (punti 1.1 e 1.2 della presente Relazione), ovvero pari a mq. 59,20.

Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

L'immobile risulta inserito nel database OMI in un'area i cui valori medi per l'adibizione a residenza sono riferibili alla zona periferica cod. B1 microzona 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		1250	1750	
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	I	3,4	4,9	I
Box	Normale	850	1200	L	3,7	5	L
Posti auto coperti	Normale	850	1200	L	3,7	5	L
Posti auto scoperti	Normale	680	920	I	2,9	4,1	I
Ville e Villini	Normale	1650	2800	L	4,6	6,0	L

Figura 9

L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Abitazioni economiche".

Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, alla luce delle rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 900,00/mq ed Euro 1.300,00/mq., ritengo equo stimare in Euro 900,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, nelle condizioni attuali, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni (prevalentemente a nord- ovest), degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

Detta valutazione viene abbattuta del 10,0% in ragione delle condizioni dell'immobile e delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, ciò comportando una valutazione unitaria di Euro 810,00/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 810,00/mq x 59,20 mq = Euro 47.952,00

### 12.2 VALUTAZIONE CON CRITERIO ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito prevede l'individuazione di due parametri fondamentali: il reddito netto  $R_N$  e il saggio di capitalizzazione  $r_c$ .

Determinati detti parametri, la valutazione  $V$  dell'immobile è data dal rapporto

$$V = R_N / r_c$$

Il valore di locazione dell'immobile preso a riferimento, ai fini della presente stima è in relazione a quello corrispondente a una valutazione congruente con le osservazioni OMI già prese a riferimento, giacché lo scrivente che il canone di locazione (Euro 120,00/mese) non rappresenti le effettive condizioni del mercato per la zona in esame (come anche comprovato dai dati OMI)

Viene pertanto assunto un canone di locazione pari a Euro 3,30/mq, corrispondenti a Euro 2010,00 mensili.

Il canone di locazione, in ambito estimativo, è da considerarsi un **reddito lordo**.

Il reddito lordo  $R_L$  annuo dell'immobile è pertanto pari a

$$\text{Euro } 200,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 2.400,00/\text{anno}.$$

Il reddito netto  $R_N$  annuo si ottiene con la formula

$$R_N = (1 - \%O) \times R_L$$



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

Dove *O* è la percentuale degli oneri intesi come incidenza percentuale sul canone di locazione, delle imposte e delle spese e perdite eventuali. Queste ultime si riferiscono alle spese di gestione, alla *manutenzione* e alla *conservazione del materiale fondiario* nonché agli *sfitti* e alle *rate di sfitto dovute e non pagate*.

Circa le *spese di gestione* si ritiene congrua un'incidenza complessiva del 2,5%.

Per quanto riguarda le *spese di manutenzione*, esse sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare (ma anche il fabbricato, nel senso del mantenimento delle parti comuni) nello stato in cui si trovano quelle similari. Trattasi dunque di spese di manutenzione ordinaria, per le quali, per l'immobile in esame, si ritiene congrua un'incidenza del 3,0%.

Per le *spese di conservazione* si devono intendere quelle relative alla quota di assicurazione e di perpetuità (reintegro) del capitale fondiario. Per l'immobile in esame si ritiene congrua un'incidenza pari al 2,5%.

Per quanto concerne le *perdite per sfitti e inesigibilità*, determinate tenendo presente l'ordinario periodo di tempo intercorrente tra locazioni successive e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di eventuali opere di manutenzione straordinaria, si ritiene congrua un'incidenza del 3,0%.

Pertanto, **prima delle imposte**, le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del **11,0%**.

**Per ciò che concerne le imposte**, tenuto conto delle aliquote IMU/TASI, delle imposte con periodicità annuale (imposta sui redditi) e con periodicità non annuale (imposta di registro), si ritiene attendibile un'incidenza complessiva pari al **12,5%**.

Pertanto la **percentuale degli oneri O** è pari a  $11,0\%+12,5\%=23,5\%$ .



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

Il reddito netto  $R_N$  annuo è quindi dato dal risultato della seguente espressione:

$$R_N = (1 - 23,5\%) \times \text{Euro } 2.400,00 = \text{Euro } 1.836$$

Il **saggio medio di capitalizzazione** per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame e ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al **4,50 %**.

La valutazione dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a  $\text{Euro } 1.836,00 / 0,045 = \text{Euro } 40.800,00$

Anche in questo caso si terrà conto di un abbattimento del 10,0% legato allo stato dell'immobile e alle contingenze della presente procedura come in precedenza descritte; il valore di riferimento sarà quindi di **Euro 36.720,00**.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

12.3 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione del prezzo degli immobili in condizioni normali, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

$$(\text{Euro } 47.952,00 + \text{Euro } 36.720,00) / 2 = \text{Euro } 42.336,00$$

arrotondati a Euro 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00)

**LOTTO PRIMO**

*Appartamento in Comune di Bargagli, distinto con il civico n. 177 di Via Emilio Giacomazzi, posto al piano primo, composto da 3 vani e mezzo catastali articolati in ingresso, cucina, bagno, camera, oltre a balcone e ripostiglio esterno, per una superficie lorda complessiva di mq. 40 oltre a cantina ubicata al piano terreno avente superficie lorda pari a mq. 35 e terrazza di copertura di mq. 38; oltre a quota indivisa dia corte esterna di mq. 45 e a quota indivisa di piccola porzione di terreno censita con il mapp. 749 NCT.*

**Valore a base d'asta: Euro 42.000,00**

**(Euro Quarantaduemila/00)**

13 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Stanti le caratteristiche dell'appartamento in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia ulteriormente comodamente divisibile in lotti.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 845/2017 – LOTTO 1

## ALLEGATI:

### ALLEGATI L1 - LOTTO 1

- All. L1\_ A. Documentazione fotografica Lotto 1
- All. L1\_ 1. Visure catastali storiche bene immobile
- All. L1\_ 2. Planimetria catastale fabbricato
- All. L1\_ 3. Planimetria immobile come da restituzione del rilievo effettuato.
- All. L1\_ 4. Verbale di sopralluogo.
- All. L1\_ 5. Contratto di locazione – Esito ricerche Agenzia delle Entrate – Certificato di residenza locatario
- All. L1\_ 6. Richiesta copia APE a IRE LIGURIA e APE 20021/2015 trasmesso da IRE e ricevuta di trasmissione APE
- All. L1\_ 7. Attestato di Prestazione Energetica (APE) aggiornato n. 9640/2018
- All. L1\_ 8. Istanza di accesso agli atti Comune di Bargagli e documenti progettuali
- All. L1\_ 9. Scheda Riepilogativa Lotto 1

Genova, data del deposito telematico

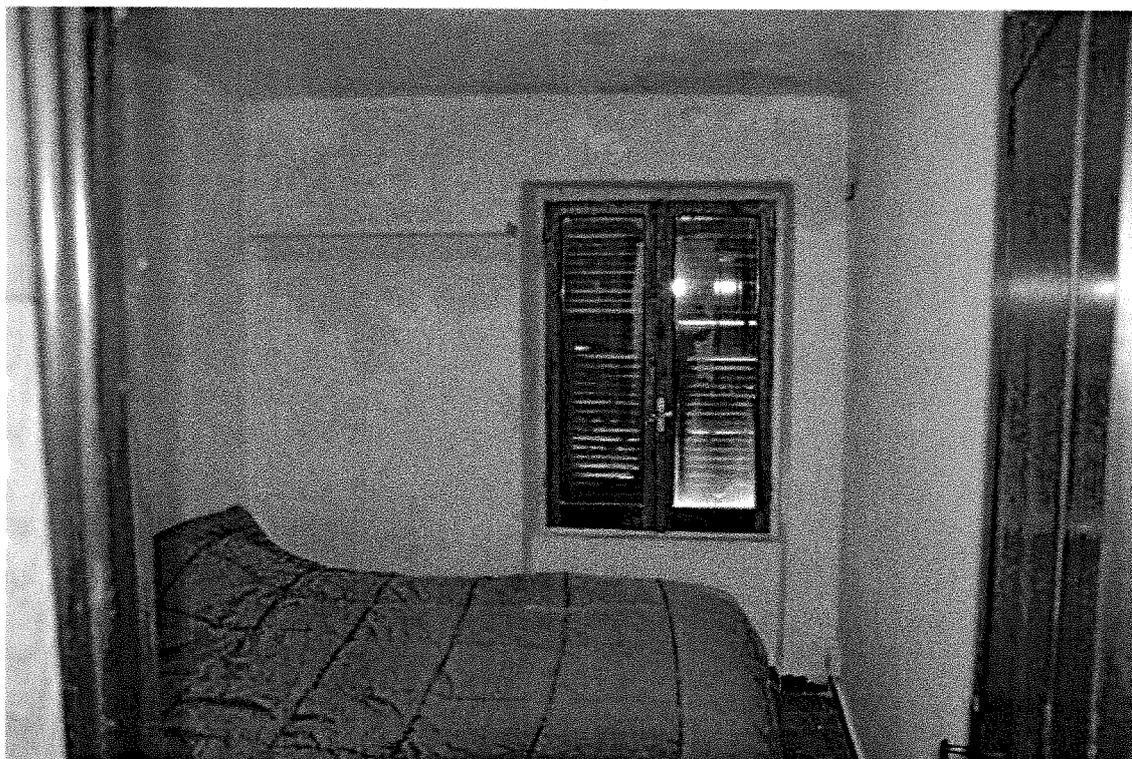
Dott. Ing. Roberto Gennaro



RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. 845/2017 – LOTTO 1



**Foto 1**



**Foto 2**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. 845/2017 – LOTTO 1



**Foto 3**



**Foto 4**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE  
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. 845/2017 – LOTTO 1



**Foto 5**



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 19/01/2018 - Ora: 11.17.16 Segue

Visura n.: T106479 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BARGAGLI ( Codice: A658) Provincia di GENOVA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 16 Particella: 539 Sub.: 6

## INTESTATO

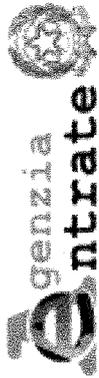
1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	539	6			A/4	2	3,5 vani	Totale: 54 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 50 m <sup>2</sup>	Euro 177,14	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA GIACOMAZZI EMILIO n. 177 piano: T-1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	539	6			A/4	2	3,5 vani		Euro 177,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. GE0334403 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 70956.1/2011)
Indirizzo												
VIA GIACOMAZZI EMILIO n. 177 piano: T-1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

Data: 19/01/2018 - Ora: 11.17.16 Segue

Visura n.: T106479 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		16	539	6			A/4	2	3,5 vani		Euro 177,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2007 protocollo n. GE0151103 in atti dal 16/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18577.1/2007)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA EMILIO GIACOMAZZI n. 177 piano: T-1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		16	539	6			A/4	2	3,5 vani		Euro 177,14	VARIAZIONE del 24/04/2006 protocollo n. GE0114141 in atti dal 24/04/2006 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22288.1/2006)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA EMILIO GIACOMAZZI n. 177 piano: T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 21/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/07/2014 Repertorio n.: 37360 Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED]				

### Situazione degli intestati dal 24/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 21/12/2012
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 24/04/2006 protocollo n. GE0114141 in atti dal 24/04/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22288.1/2006)				



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 19/01/2018 - Ora: 11.17.16 Segue

Visura n.: T106479 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		16	539	2			A/4	2	4 vani		Euro 202,45	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/07/2003 protocollo n. 251292 in atti dal 23/07/2003 (n. 55016.1/2003)
Indirizzo												
VIA VIA IV NOVEMBRE n. 77A piano: T-1;												

Situazione degli intestati dal 04/06/2004

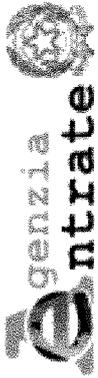
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 24/04/2006
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/06/2004 Repertorio n.: 28319 Rogante: [REDACTED] Sede: GENOVA Registrazione: Sede: COMPRAPVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)** [REDACTED] DEN. N. 11 VOL. 4490 DEL 5.12.1983 (n. 16662.1/2004)				

Situazione degli intestati dal 23/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 04/06/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 04/06/2004
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/07/2003 protocollo n. 251292 in atti dal 23/07/2003 Registrazione: (n. 55016.1/2003)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		16	539	2			A/4	2	4 vani		Euro 202,45 L. 392.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
VIA VIA IV NOVEMBRE n. 77A piano: T1;												
Notifica												
										Mod.58	-	



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

Data: 19/01/2018 - Ora: 11.17.16 Fine

Visura n.: T106479 Pag: 4

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	539	2			A/4	2	4 vani		L. 440.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo - , VIA IV NOVEMBRE n. 77A piano: TI;													
Notifica -										Mod.58	-		

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	539	2			A/4	2	4 vani		L. 272	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo - , VIA IV NOVEMBRE n. 77A piano: TI;													
Notifica -										Mod.58	-		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per 1/2 fino al 23/07/2003
2				(1) Proprieta' per 1/2 fino al 23/07/2003
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				

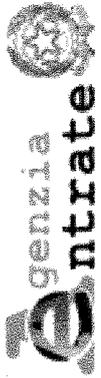
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 19/01/2018 - Ora: 11.18.48

Segue

Visura n.: T107511 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di BARGAGLI ( Codice: A658)	
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di GENOVA	
		Foglio: 16 Particella: 749	
<b>INTESTATO</b>			
1		(1) Proprieta' per 1/1	

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	16	749		-	PRATO 2	00 05		Dominicale Euro 0,01 L. 18	Agrario Euro 0,01 L. 20	Impianto meccanografico del 03/01/1977
<b>Notifica</b>				Partita		3401				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 21/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/07/2014 Repertorio n.: 37360 Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED]			

#### Situazione degli intestati dal 04/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1 fino al 21/12/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/06/2004 Repertorio n.: 28319 Rogante: [REDACTED] SEGENOVA Registrazione: Sede: [REDACTED]			

#### Situazione degli intestati dal 06/06/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 4/6 fino al 04/06/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/06/2004
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/06/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/06/1983 Voltura in atti dal 05/12/1985 Registrazione: UR Sede: GENOVA Volume: 4486 n. 11 del 05/12/1983 (n. 20984)			



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/01/2018 - Ora: 11.18.48 Fine

Visura n.: T107511 Pag: 2

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2018

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 06/06/1983
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 06/06/1983

Impianto meccanografico del 03/01/1977

DATI DERIVANTI DA

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

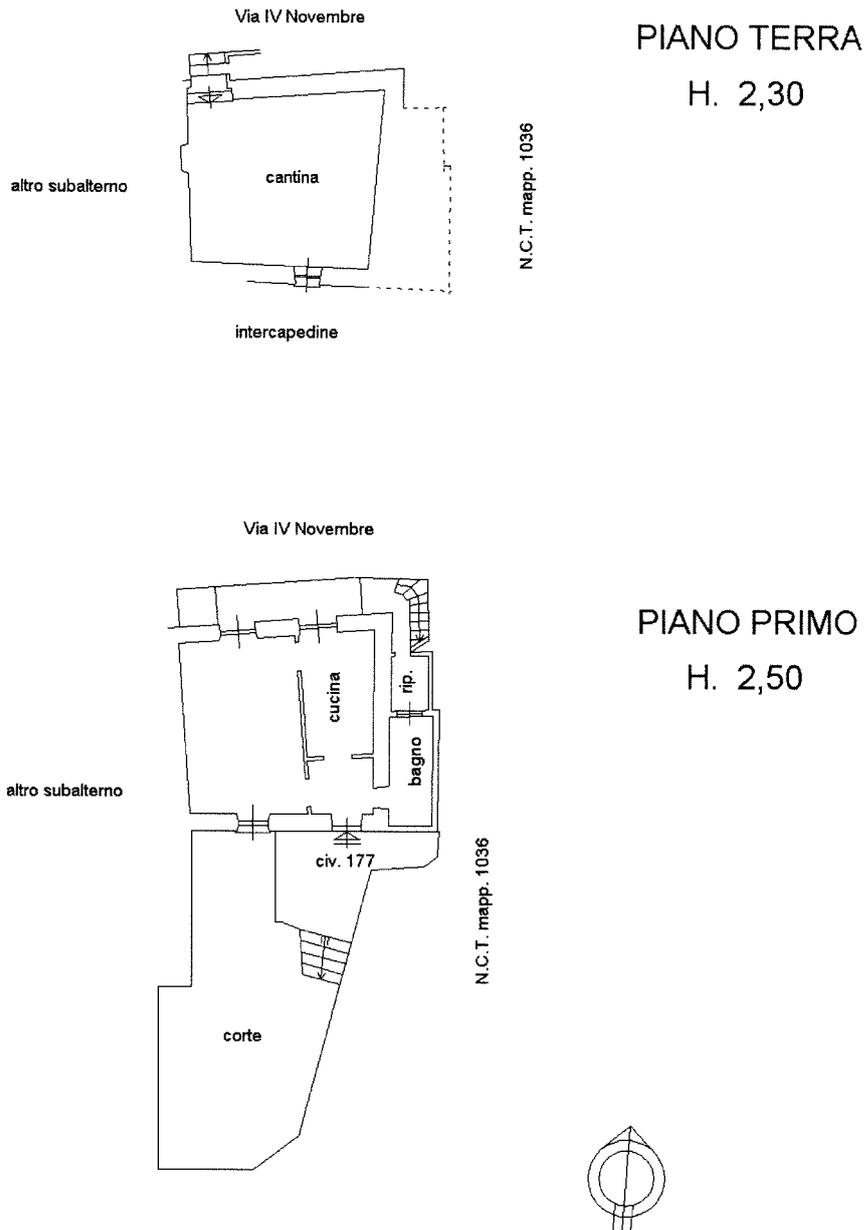
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0114141 del 24/04/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bargagli  
Via Emilio Giacomazzi civ. 177

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 16  
Particella: 539  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Job Paolo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Genova N. 1455

Scheda n. 1 Scala 1:200

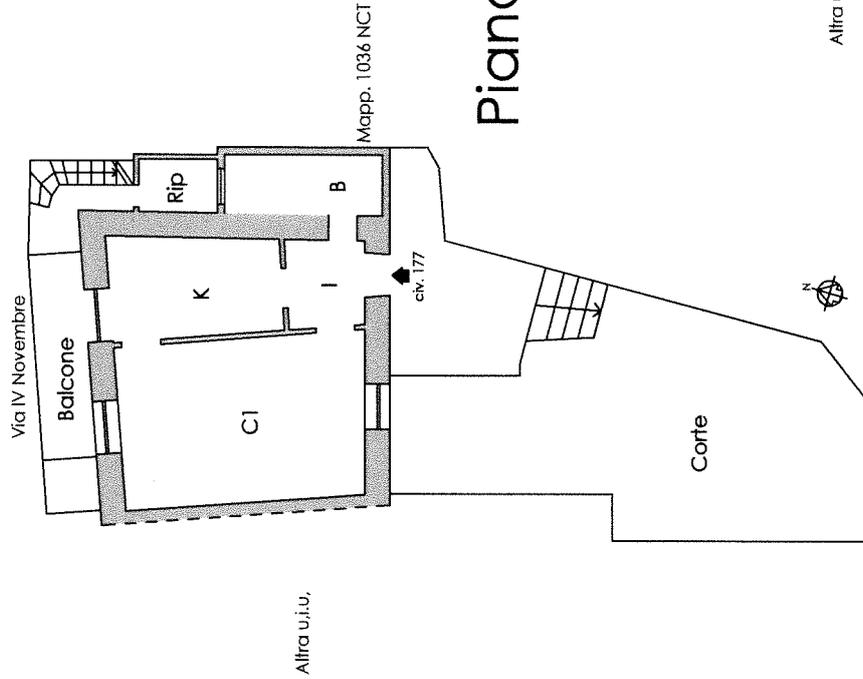


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2018 - Comune di BARGAGLI (A658) - < Foglio: 16 - Particella: 539 - Subalterno: 6 >  
VIA GIACOMAZZI EMILIO n. 177 piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

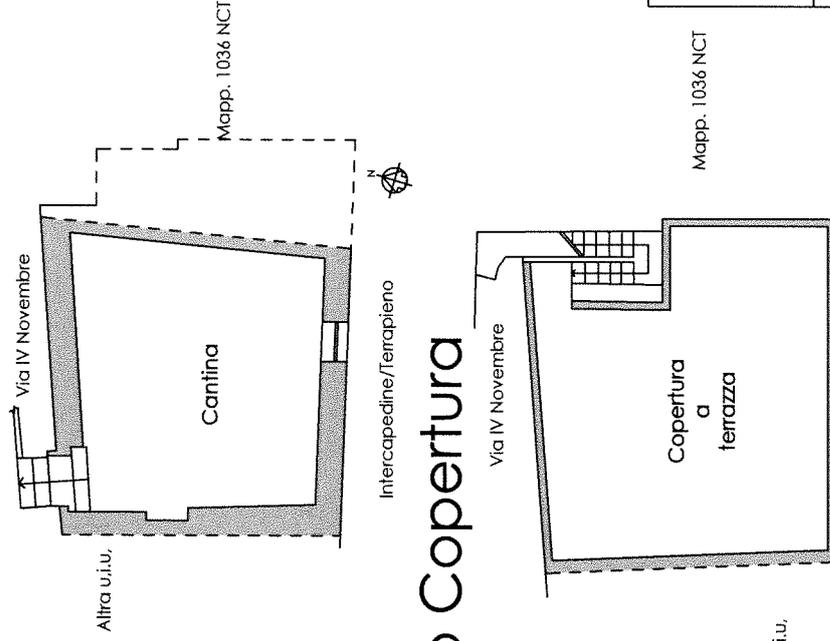
# Piano Primo

h. = 2.50



# Piano Terreno

h. = 2.30



**Tribunale di Genova**

proc. n. 845/2017 R.G.E.

**LOTTO PRIMO - IMMOBILE SITO IN**

Via Giacomazzi civ. 177 - Bargagli (GE)

**Stralcio planimetrico - Stato attuale**

Roberto Gennaro  
Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/I - 16164 GE

T. +39 0107856501

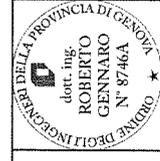
F. +39 0107856501

Mail: [romigeo@gmail.com](mailto:romigeo@gmail.com)

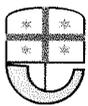
PEC: [romigeo@pec.it](mailto:romigeo@pec.it)

C.F.: GNNR75A23D969W

P.I.: 01586300996



Scala	Data	Tav
1:100	25/02/01d	TI



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

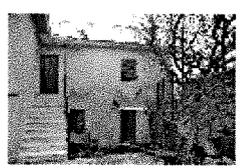
CODICE IDENTIFICATIVO: 0720189480

VALIDO FINO AL: 10/03/2028



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <b>E1(1)</b> <b>abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo</b>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:

<b>Dati identificativi</b> 		Regione: <b>LIGURIA</b> Comune: <b>BARGAGLI</b> Indirizzo: <b>Via Giacomazzi, 177</b> Piano: <b>1</b> Interno:	Zona climatica: <b>E</b> Anno di costruzione: <b>1920</b> Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): <b>28.67</b> Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): <b>0.00</b> Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): <b>117.68</b> Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): <b>0.00</b>
---	--	--	---

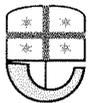
Comune catastale	BARGAGLI (GE) - A658				Sezione	Foglio	16	Particella	539
Subalterni	da	6	a	6	\ da	a	\ da	a	\
Altri subalterni									

<b>Servizi energetici presenti</b> <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva			<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose
--	--	--	--	--

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E 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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  + Più efficiente EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO <b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>G</b> <b>EP<sub>gl,nren</sub></b> <b>274.1680 kWh/m<sup>2</sup>anno</b> - Meno efficiente	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 
	INVERNO	ESTATE						



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720189460

VALIDO FINO AL: 10/03/2028



## PRESTAZIONE ENERGETICA 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 uno 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	1043.78 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 274.17 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	587.17 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 17.11 kWh/m <sup>2</sup> 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 <sub>2</sub> 53.87 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

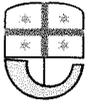
## RACCOMANDAZIONI

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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi	Si	29.0	G (234.64)	E 94.12 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN1	Isolamento a cappotto	Si	22.0	G (170.36)	
REN1	Isolamento solaio inferiore	Si	11.0	G (231.96)	



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720189460

VALIDO FINO AL: 10/03/2028



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

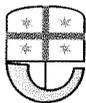
Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	117.68	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	102.39	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.87	
EP <sub>H,nd</sub>	149.572	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.05	-
Y <sub>IE</sub>	0.7446	W/m <sup>2</sup> 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	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.74 $\eta_H$	0.00	203.19
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	2016	ND	Elettricità	1.50	0.21 $\eta_W$	17.11	70.98
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720185460

VALIDO FINO AL: 10/03/2028



## 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	Roberto Gennaro	
Indirizzo	Via Fratelli Gazzo 3/2 - 16010 Serra Ricco' (GE)	
E-mail	ing.roberto.gennaro@gmail.com	
Telefono	0107856501	
Titolo	Ingegnere Civile	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova n. 8746A	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Roberto Gennaro, 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 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 b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive	667	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

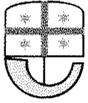
## SOFTWARE UTILIZZATO

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.

Data di emissione 10/03/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720189480

VALIDO FINO AL: 10/03/2028



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

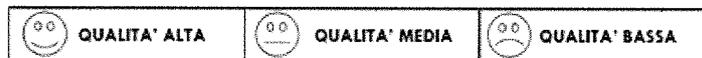
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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.

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

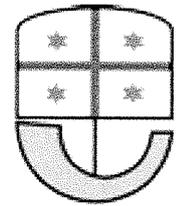
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

### 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



REGIONE LIGURIA

## Ricevuta

**N. certificatore:** 667  
**Cognome:** Gennaro  
**Nome:** Roberto  
**Anno:** 2018  
**Numero Certificato:** 9460  
**Data Protocollo:** 11/03/2018 08:00  
**Numero Protocollo:** PG/2018/0077401

### Impronta file .pdf:

09594db6cbe81022455264bf76dc4171d4a898aa2c596da93a0af226f2e38d0d

### Impronta file .xml:

012f9b75215a668178fb3d0de5b146c62dd3ceb09f8d2882aa72dd4caa9dc09b