

Tribunale di Genova
VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottor Roberto Bonino

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 611/2018 promossa da

Condominio Via Elsa 4, Avv.

CONTRO

il Signor

Esperto: Dr Architetto Roberto Cipriani (Vico Indoratori, 4/3 - 16123 Genova -
tel. 010 247 3087, cell. 337 264004 e-mail r.cipriani@cernaia.it - pec
roberto.cipriani@archiworldpec.it)

Relazione Peritale

NOMINA

Il sottoscritto Dr Architetto Roberto Cipriani, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Genova al n° 548 e iscritto negli Elenchi dei C.T.U. del Tribunale di Genova, con studio in Genova, Vico Indoratori 4/3, è stato nominato Esperto d'Ufficio nel procedimento citato con provvedimento del 17 ottobre 2018.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito con dichiarazione presso la Cancelleria il 25 ottobre 2018.



QUESITO

Il quesito posto dal G.E. allo scrivente, col citato provvedimento è il seguente:

[L'Esperto]

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

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

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;

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

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;



5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del



decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In relazione all'incarico ricevuto, ho provveduto innanzi tutto ad acquisire i documenti relativi al bene pignorato presso i competenti Uffici (Ufficio del Territorio in via telematica, Edilizia Privata) sia per una corretta identificazione del bene stesso che per l'identificazione dei proprietari e dei residenti.

L'immobile è intestato a:

Ho avvisato il creditore procedente via pec, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati e contestualmente spedito la raccomandata con l'informazione della data stabilita per l'accesso, sia all'indirizzo di Genova che all'indirizzo di residenza di Morbello e anche una lettera semplice ad entrambe gli indirizzi.

Le raccomandate ritornavano quasi immediatamente, non aspettando il normale tempo di giacenza, con dicitura "irreperibile".

Il giorno stabilito mi recavo sui luoghi. Sul citofono non è riportato il nome dell'esecutato. Non



rispondeva nessuno, ma potevo accedere all'atrio e alle scale grazie ad una vicina che mi apriva. La stessa mi informava che non vede da tempo gli occupanti dell'alloggio interno 1.

La cassetta delle lettere risulta con corrispondenza all'interno, e sembrerebbero esserci anche avvisi di raccomandate.

Dall'esterno le imposte sono chiuse e non sembra esserci traccia di presenza di persone all'interno.

Presentavo domanda di autorizzazione all'accesso forzoso, e il Giudice Esecutore, autorizzandomi, nominava custode la Sovemo. Quando oramai con Sovemo stavamo per organizzare l'accesso forzoso venivo contattato telefonicamente dalla moglie del signor Tartara, e quindi con Sovemo potevamo accedere all'immobile.

RISPOSTA AI QUESITI

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

La documentazione ipotecaria e catastale, presentata dal Creditore, risulta regolare e completa.

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

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

Il bene pignorato è un alloggio che si trova al primo piano dell'edificio di Via Elsa, 4 ed è contraddistinto dal numero interno 1.

Confina a Nord col vano scale, a Est con interno 2 dello stesso civico, a Sud con la via Elsa e a Ovest col distacco dal civico 2.

I dati catastali sono:

Sez. COR, Fg. 77, Part. 342, Sub 3, Cat. A/3, Cl. 3, 5,5 vani, rendita € 426,08



2. una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio fa parte di un edificio di media dimensione costruito nel 1958, dotato di ascensore e si trova al primo piano. Si accede al portone attraverso una breve gradinata, dove un'altra corta scala porta al primo piano, dove si trova l'accesso all'alloggio. Pertanto è di difficilissimo accesso ai portatori di handicap o comunque a persone con mobilità ridotta.

L'altezza interna è di cm 300.

L'alloggio è distribuito da un lungo corridoio, dal quale si accede lateralmente a due stanze e sul fondo da un piccolo disimpegno si accede a una stanza, alla cucina, al bagno e a un ripostiglio.

Due stanze hanno un poggiolo.

Porte

La porta di ingresso è a due ante, in legno, con due serrature esterne, in cattive condizioni di conservazione.

Le porte interne sono in nobilitato finitura legno.

Finestre e persiane

Le finestre sono in pvc con doppio vetro e sono in buone condizioni; l'oscuramento è ottenuto con persiane in legno pitturato, in condizioni assai degradate.

Pavimenti

I pavimenti sono in graniglia alla genovese, di colori diversi, ad esclusione di quello del bagno che è in piastrelle ceramiche.

Pareti

Le pareti sono intonacate e pitturate; quelle della cucina sono piastrellate fino a cm



160 di altezza e quelle del bagno fino a cm 250.

Impianti

L'alloggio dispone di elettricità, acqua corrente, scarichi fognari, telefono, riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore, acqua calda sanitaria prodotta con boiler a gas. Il boiler, posto in cucina, non ha scarico proprio dei fumi ma scarica nella cappa, in maniera quindi irregolare e pericolosa.

Valutazione

L'alloggio è in medie condizioni di conservazione.

L'immobile è situato sulle alture di Cornigliano, in Via Privata Elsa, una strada che si diparte da Via dei Sessanta, in zona ad altissima densità abitativa e con pochi posti auto liberi; i valori OMI 1° semestre 2018 per la zona C21 semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO) indicano per le abitazioni economiche (quale quella pignorata, cat. A/3) un minimo di € 680,00 e massimo di € 1.000,00 al metro quadrato, mentre i valori di mercato rilevati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari danno un valore variabile da € 725,00 a € 997,00 al metro quadrato, per abitazioni di tipo economico in buono stato.

La superficie catastale lorda calcolata come da "Norme per il calcolo della consistenza in metri quadri pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12 maggio 1998" è: $80 \text{ mq} \text{ più } 7 \text{ mq} * 30\% = 80 \text{ mq} + 2 \text{ mq} = 82 \text{ mq}$

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, della posizione, lontana dalla fermata bus, della assoluta carenza di parcheggi, valuto il valore di riferimento in 700,00 €/mq

Pertanto il valore commerciale sarà di



82 mq * 700,00 €/mq = € 57.400,00

Il valore di asta potrà essere posto ad € 50.000,00 in considerazione dei lavori minimi necessari per renderlo comodamente abitabile (sostituzione della calderina, sostituzione delle persiane) comprensivo della riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

3. L'immobile è intestato a:

L'immobile è libero e attualmente disabitato e contiene pochi mobili.

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

Non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate.

Sull'immobile gravano le seguenti Iscrizioni Ipotecarie e le seguenti Trascrizioni:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

-

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE CONTRO - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 22/8/2018 Rep. 7887/2018 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto a favore: CONDOMINIO DI VIA ELSA 4 - soggetto contro

5. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene;

La planimetria catastale è leggermente difforme dallo stato dei luoghi: È stata demolita parzialmente la parete divisoria tra la prima stanza entrando ed il corridoio,



come evidente dalle foto. Si tratta di opere interne, facilmente sanabili.

Sono state fatte interrogazioni alla banca dati del Comune di Genova per verificare:

1) L'esistenza di pratiche edilizie;

non risultano pratiche edilizie per l'interno in oggetto;

2) L'esistenza di condoni edilizi;

non risultano condoni edilizi per l'edificio e per l'interno in oggetto;

3) Se sia stato rilasciato certificato di agibilità.

È stato rilasciato certificato di abitabilità n. 2636 del 1/10/1958.

6. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 80,667 kWh/mq anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe F.

Con un intervento di coibentazione dell'intercapedine dei muri perimetrali si può raggiungere la Classe E, con un valore di 70,61 kWh/mq anno.

L'Attestato di Prestazione Energetica n° 19850 del 31 maggio 2019 è allegato alla relazione.

c) – mancante nel quesito –

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, ...

L'immobile non è divisibile.

Copia di questa relazione è stata inviata all'avvocato dei procedenti per Posta Elettronica Certificata e e all'esecutato per posta ordinaria.



Relazione peritale relativa al procedimento 611/2018

Rimango a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o chiarire.

Genova, 30 maggio 2018

Dr Architetto Roberto Cipriani

Depositato telematicamente e firmato digitalmente

pagina 10 di 11



ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica con localizzazione dell'immobile;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Rilievo;
- 4) Certificato di abitabilità;
- 5) Valori OMI;
- 6) Valori Osservatorio Quotazioni Immobiliari;
- 7) APE.



MOD. LARIO
P. Cat. S.T. 401



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

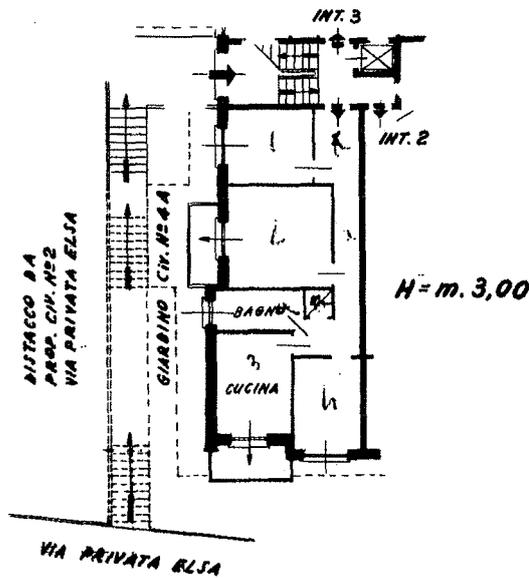
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1948 - N. 552)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Genova in Privata Elsa Cir. N° 4

Ditta Soc. Mutua Coop. Edilizia "Aurora, Genova-Carnigliano"

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova

PRIMO PIANO
INTERNO N° 1



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



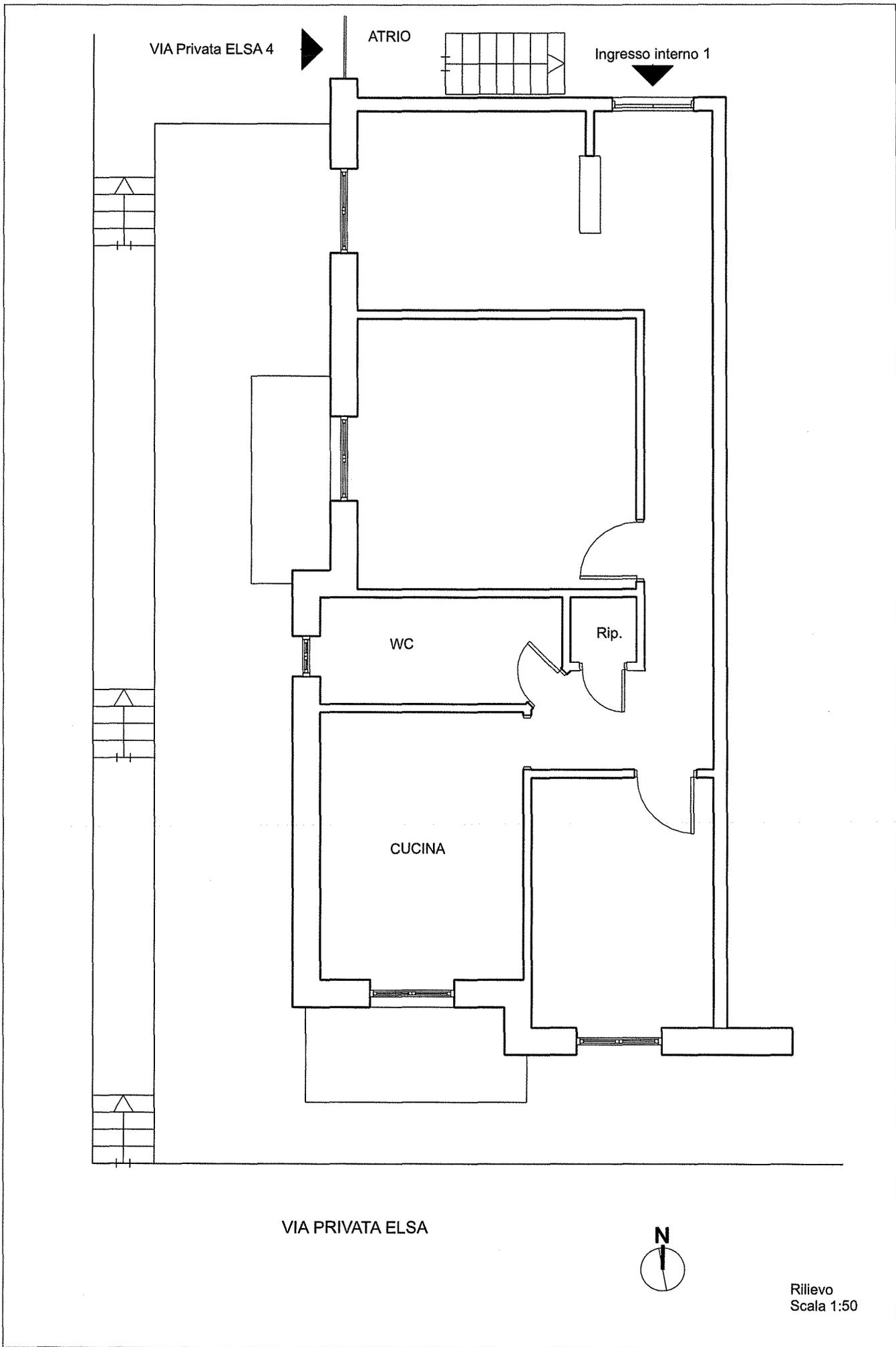
Compilata dal Geometra

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Luigi L. BURLANDO

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Genova (N. 677)

DATA 11 agosto 1959

Firma: Luigi L. Burlando



VIA PRIVATA ELSA 4

ATRIO

Ingresso interno 1

WC

Rip.

CUCINA

VIA PRIVATA ELSA



Rilievo
Scala 1:50



LOCALITA'

Elsa Via

4

Bomigliano

Num. progressivo 14693 data 6-8-1953 prot. generale

Oggetto costruzione caseggiato

Proprietario o Costruttore

Coop. Ed. Aurora

Progettista

ing. Lani

Parere dell' Ufficio, in data 14-9-1953

Parere della Commissione Edilizia, in data

18-7-1955 n. 1709

Visite durante la costruzione (esito-data)

Visite a costruz. ultimata (esito-data)

Decreto di abitabilità (motivaz.-data)

n. 2636 del 12-10-1958

Non comprende



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO)

Codice di zona: C21

Microzona catastale n.: 36

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	4,9	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	4,1	6,1	L
Autorimesse	NORMALE	1000	1450	L	4,7	6,9	L
Box	NORMALE	1750	2600	L	7,9	11,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	1550	2200	L	8,3	11,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1450	2100	L	7,2	10,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

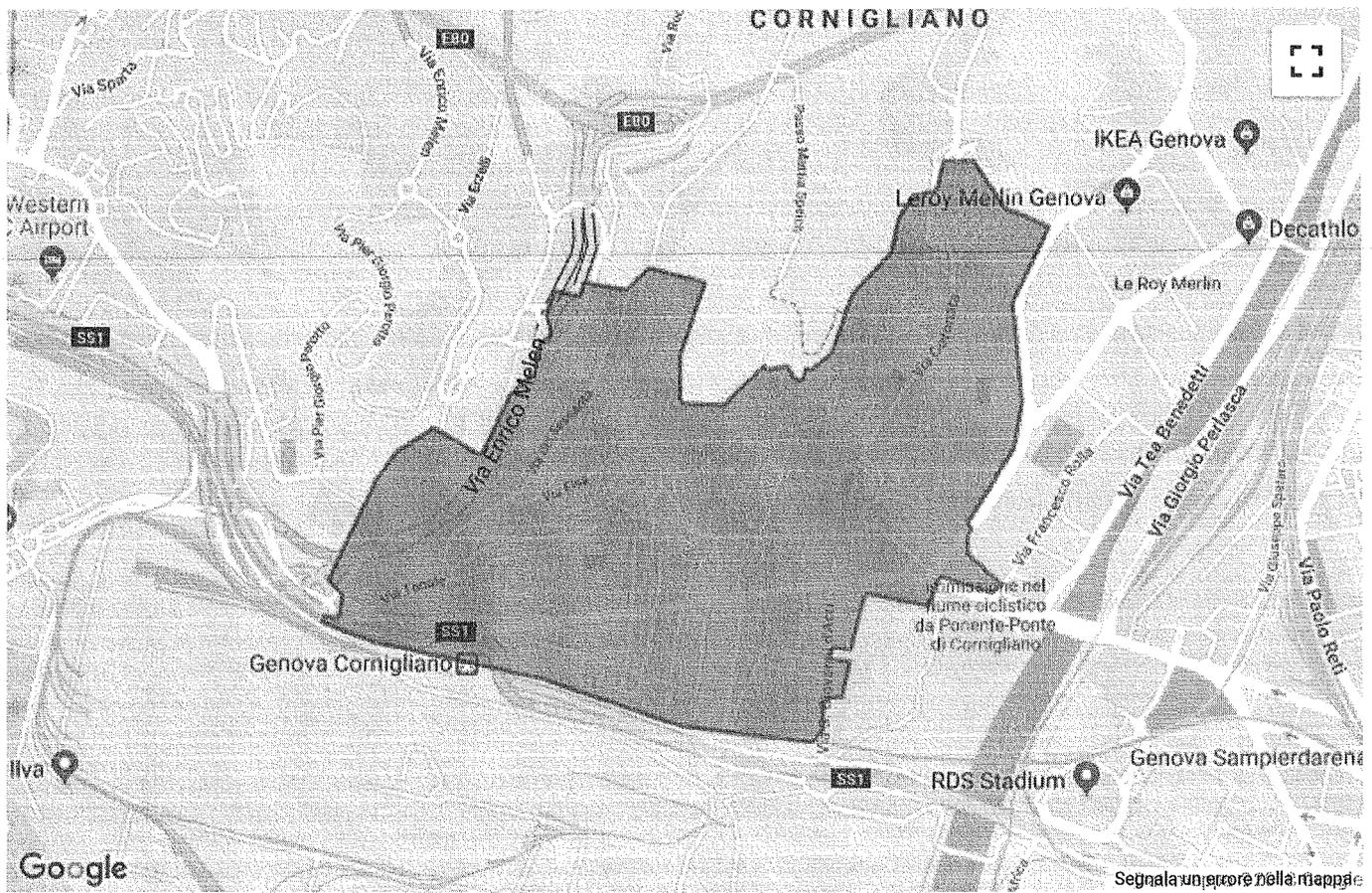
Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

Comune Genova

Zona Cornigliano Tu.b. (p.zza Massena-v.cervetto-v.s.giovanni D`acri)

Mappa della zona



Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	906	1.118	1.329	3,0	3,6	4,2	3,9%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	725	861	997	2,4	3,0	3,6	4,2%
Ville e Villini (In buono stato)	1.873	2.296	2.718	4,8	6,0	7,2	3,2%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	725	906	1.087	3,0	3,6	4,2	4,8%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	526	655	785	2,4	2,7	3,0	5,0%
Box (In buono stato)	1.027	1.269	1.510	4,2	5,4	6,6	5,1%
Posti auto coperti (In buono stato)	967	1.178	1.389	4,8	5,7	6,6	5,8%
Posti auto scoperti (In buono stato)	906	1.103	1.299	3,6	4,5	5,4	4,9%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni tipici (In buono stato)	369	450	532	1,8	2,1	2,4	5,6%

Laboratori (In buono stato)	417	510	604	1,2	1,8	2,4	4,3%
Magazzini (In buono stato)	308	375	441	0,6	0,9	1,2	2,9%
Negozi (In buono stato)	520	773	1.027	1,8	3,0	4,2	4,7%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima.

Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

2015

CODICE IDENTIFICATIVO: 07261818850

VALIDO FINO AL: 31/05/2020

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione: **LIGURIA**Comune: **GENOVA**Indirizzo: **Via privata Elsa, 4**Piano: **1**Interno: **1**Coordinate GIS: **Lat: 44°24'17" Long: 8°56'8"**Zona climatica: **D**Anno di costruzione: **1958**Superficie utile riscaldata (m²): **67.91**Superficie utile raffrescata (m²): **0.00**Volume lordo riscaldato (m³): **279.59**Volume lordo raffrescato (m³): **0.00**

Comune catastale			GENOVA (GE) - D969				Sezione	COR	Foglio	77	Particella	342
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni												

Servizi energetici presenti

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

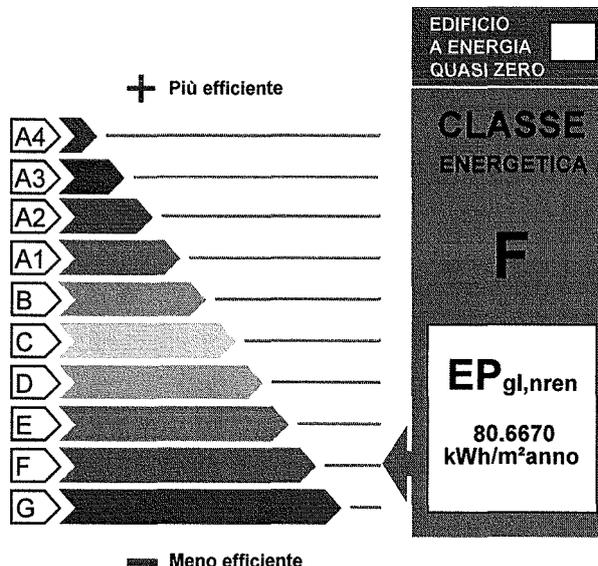
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (30.81)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07/2010/10850

VALIDO FINO AL: 31/05/2029



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	316.11 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 80.67 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	489.98 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 2.19 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 15.44 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	coibentazione intercapedine dei muri perimetrali con resine ureiche espansive in situ	No	8.0	E (70.61)	E 70.61 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 072019138860

VALIDO FINO AL: 31/05/2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	279.59	m ³
S - Superficie disperdente	95.45	m ²
Rapporto S/V	0.34	
EP _{H,nd}	23.895	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.01	-
Y _{IE}	0.7105	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	1990		Metano	430.20	0.40	η_H	1.82	57.36
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	1990		Metano	430.20	0.67	η_W	0.37	23.31
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07/2019/19959

VALIDO FINO AL: 31/05/2029



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 Cipriani	
Indirizzo	Vico Indoratopri, 4/3	
E-mail	r.cipriani@cernaia.it	
Telefono	0102473087	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Architetti PPC di Genova al numero 548	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Roberto Cipriani, 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		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	NO
--	----

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 **31/05/2019**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201818850

VALIDO FINO AL: 31/05/2029



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

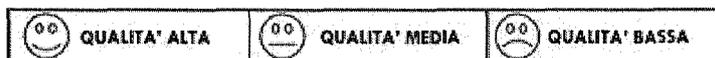
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

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



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

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

