

Tribunale di Genova
VII Sezione Civile

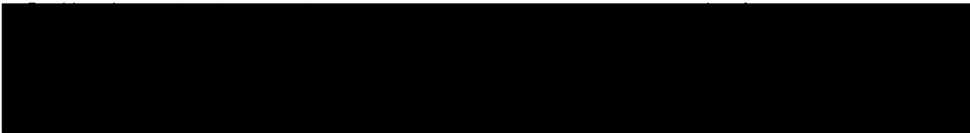
Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottor Daniele Bianchi

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 395/2016 promossa da

Condominio Corso Italia 295, Ronco Scrivia (GE) , Avv. Carlo Torre

CONTRO



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 27 settembre 2017.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito con dichiarazione presso la Cancelleria il 11 ottobre 2017.



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

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;



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

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

pagina 3 di 12



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

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 e Uffici demografici del Comune di Ronco Scrivia e Uffici demografici del Comune di Ronco Scrivia) sia per una corretta identificazione del bene stesso che per l'identificazione dei proprietari e dei residenti.

Gli immobili sono intestati a:



In data 28 settembre 2017 ho avvisato il creditore procedente via pec, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati.

Sempre in data 28 aprile 2017 spedivo le raccomandate con l'informazione della data stabilita per l'accesso, fissato per il 20 ottobre 2017 alle ore 9:30.

Nella data stabilita mi recavo nell'alloggio, ma al citofono rispondeva una voce maschile che si



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

identificava come il figlio del Dell'Amico e che non mi faceva entrare neanche nel portone, dicendo che il padre che si trovava in Germania gli aveva vietato di far entrare chicchessia.

Facevo allora istanza per accesso forzoso ai locali, ed il G.E. il 24 ottobre 2017 affidava la custodia degli stessi alla SOVEMO.

Il giorno 20 dicembre la Sovemo provvedeva ad accedere all'immobile, con l'ausilio di un fabbro e con sostituzione della serratura, e quindi potevo verificarne lo stato.

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 quarto dell'edificio di Corso Italia 295 ed è contraddistinto dal numero interno 4; inoltre dispone di una soffitta, catastalmente autonoma, situata nel sottotetto al 6° piano.

L'alloggio confina a Nord con interno 5, a Est e a Sud con proprietà Suore Minime, a Ovest con interno 3 stesso civico e scale.

I dati catastali sono:

Comune di Ronco Scrivia (H536) Fg. 14, Part. 863, Sub 8, Cat. A/2, Cl. U, 5 vani, Sup. catastale totale 94 mq, escluso aree scoperte 84 mq, rendita € 710,13

La soffitta, identificata col n° 16, si trova al 6° piano dell'edificio, sottotetto, ha tetto
pagina 5 di 12



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

inclinato con altezza media 135 cm e massima 240 cm; confina a Nord con muro su Corso Italia, a Est con soffitta n° 17, a Sud con corridoio cantine, a Ovest con soffitta n° 15.

I dati catastali sono:

Comune di Ronco Scrivia (H536) Fg. 14, Part. 863, Sub 45, Cat. C/2, Cl. 2, cons. 9 mq, Sup. catastale totale 11 mq, rendita € 33,47.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio fa parte di un edificio di grossa dimensione costruito negli anni sessanta, dotato di ascensore e si trova al primo piano. Vi si accede attraverso il portone che si apre su Corso Italia, strada principale di scorrimento che attraversa il Comune. Una scala porta al primo piano in cui si trova l'accesso all'ascensore. Pertanto è di difficile 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 breve corridoio, dove sulla destra si accede ad una camera, alla cucina e al bagno e dal fondo si accede a due stanze.

Nel lato sinistro del corridoio esisteva un ripostiglio, che è stato demolito ed ora questo vano è praticamente accorpato alla cucina, la cui porta di accesso è stata demolita e sostituita con un'apertura ampia.

Una stanza ha il poggiolo, mentre dalla cucina si accede, tramite una scaletta, ad una vasta area esterna pavimentata.

Porte

La porta di ingresso è ad un'anta, in legno, con due serrature esterne, non blindata.

Le porte interne sono in legno color noce scuro.



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

Finestre e tapparelle

Le finestre sono in metallo con vetro singolo; l'oscuramento è ottenuto con tapparelle in legno.

Pavimenti

I pavimenti delle camere sono in palladiana di marmo, di colori diversi, quelli del bagno sono in piastrelle ceramiche, quelli della cucina sono in piastrelle di cemento con pezzetti di marmo.

I pavimenti del terrazzo e del poggiolo sono in piastrelle ceramiche tipo cotto.

Pareti

Le pareti sono intonacate e pitturate.

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.

Valutazione

L'alloggio è in condizioni di conservazione correnti, e quindi necessita di discreti lavori per poter essere comodamente abitato.

L'immobile è situato a Ronco Scrivia (GE), in Corso Italia, che è in tratto urbano della strada provinciale; nella zona sono disponibili parcheggi e Ronco è ben collegata a Genova sia con autostrada che con ferrovia. I valori OMI 2° semestre 2016 per la zona B1 Centrale/ZONA PEDEMONTANA indicano per le abitazioni civili (quale quella pignorata, cat. A/2) un minimo di € 750,00 e massimo di € 1.100,00 al metro quadrato, mentre i valori di mercato rilevati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari

pagina 7 di 12



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

danno un valore variabile da € 699,00 a € 963,00 al metro quadrato.

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: $85 \text{ mq} \text{ più } 25 \text{ mq} * 30\% \text{ più } 21 \text{ mq} * 10\% = 96 \text{ mq} + 4 \text{ mq} = 95 \text{ mq}$

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile valuto il valore di riferimento in 850,00 €/mq

Pertanto il valore commerciale sarà di

$$95 \text{ mq} * 850,00 \text{ €/mq} = € 80.750,00$$

Il valore di asta potrà essere posto ad € 70.000,00 comprensivo della riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e in considerazione anche dei lavori necessari per renderlo comodamente abitabile.

La soffitta non è accatastata come pertinenza dell'abitazione. La superficie è di 11 mq, e il tetto spiovente ne limita l'uso.

Il valore può essere calcolato facendo riferimento alle già citate norme tecniche, come se fosse una pertinenza di un alloggio, e cioè considerando il valore di 850,00 €/mq moltiplicato per la superficie computata nella misura del 25%, come nel caso delle pertinenze non comunicanti.

Questa valutazione è fatta anche in considerazione che, sì, la soffitta può essere venduta autonomamente dall'alloggio, ma la sua posizione al sesto ed ultimo piano dell'edificio la rende interessante solo per i residenti nell'edificio.

Pertanto il valore commerciale sarà di

$$10 \text{ mq} * 25\% * 850 \text{ €/mq} = 2,50 \text{ mq} * €/\text{mq} 850 = € 2.125,00.$$



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

Il valore di asta potrà essere posto ad € 2.000,00 comprensivo della riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

3. Gli Immobili sono intestati a:



in regime di comunione dei beni

L'amministratore del Condominio (che è anche il creditore procedente) mi ha comunicato, a seguito di mia precisa richiesta, che:

- 1) l'importo delle spese ordinarie a preventivo 2017/18 ammonta ad € 2.022,00 circa, comprensive delle spese di riscaldamento, preventivate in € 1.350,00 circa;
- 2) non sono state deliberate spese straordinarie nell'ultima assemblea, oltre a quelle già in essere; però viene evidenziata la necessità di deliberare interventi ai frontolini, delibera non discussa per mancanza di quorum;
- 3) l'amministrazione procede nei confronti dell'esecutato per il recupero degli importi non pagati relativi agli anni 2010 e 2011.

4. L'immobile è occupato dagli esecutati, per cui deve ritenersi libero.

5. 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:



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

ISCRIZIONI IPOTECARIE

--

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE CONTRO - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 13/05/2016 Rep. 4844/2016- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto A FAVORE Cond. Corso Italia 295, Ronco Scrivia

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

La planimetria catastale dell'alloggio è difforme dallo stato dei luoghi.

In particolare è stato demolito il ripostiglio ed è stata demolita la porta di accesso alla cucina, ampliando il varco di accesso.

Trattandosi di opere interne, sono sanabili.

7. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 133.9920 kWh/mq anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe G e rimarrà in classe G anche con gli interventi migliorativi proposti.

L'Attestato di Prestazione Energetica n° 4217 del 01/02/2018 è allegato.

- c) - mancante nel quesito -

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

Gli immobili non sono singolarmente divisibili, ma può essere conveniente vendere assieme



Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

alloggio e soffitta, magari rendendola pertinenziale.

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

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

Genova, 1 febbraio 2018

Dr Architetto Roberto Cipriani

Depositato telematicamente e firmato digitalmente

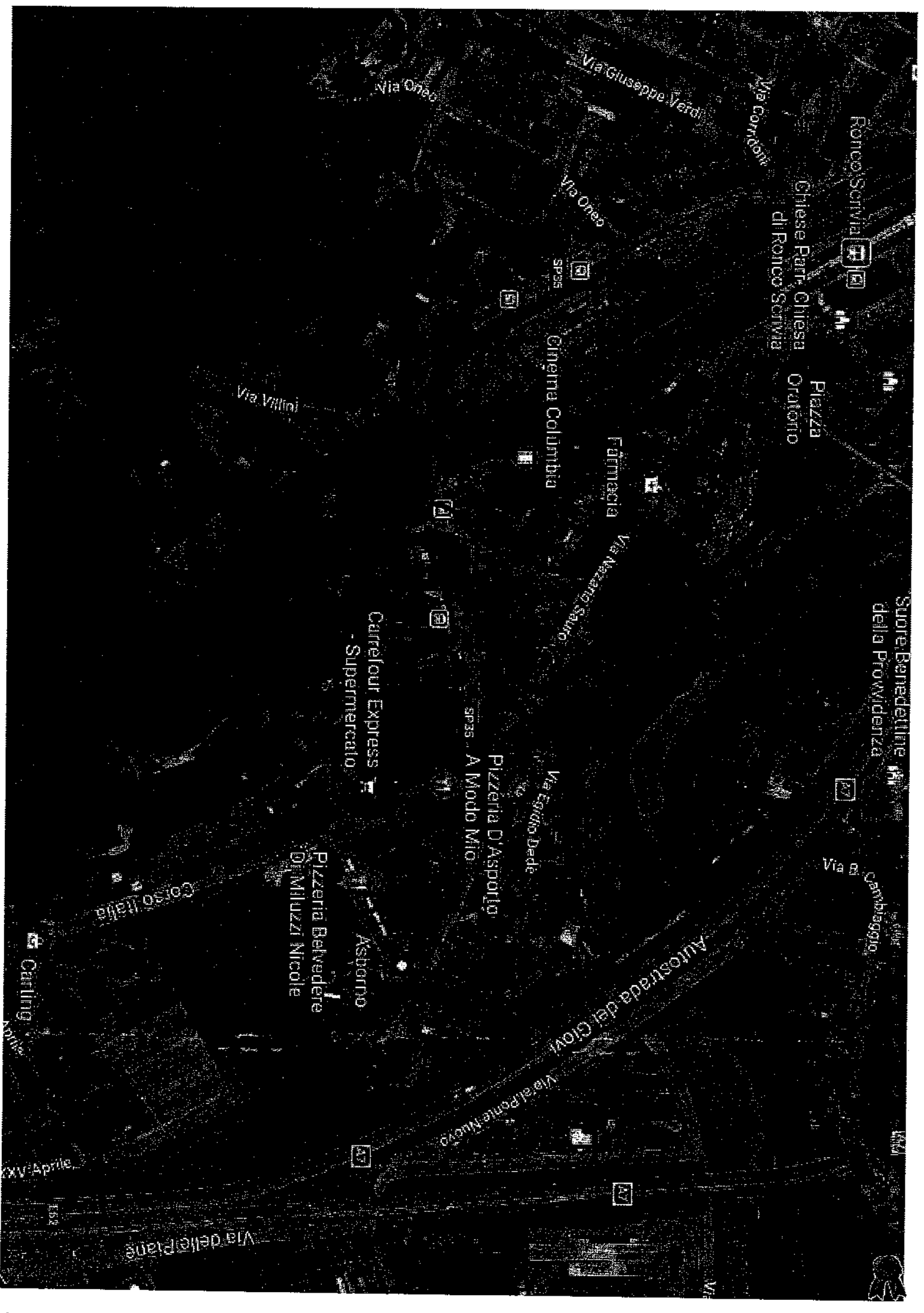


Relazione peritale relativa al procedimento 359/2016

ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica con localizzazione dell'immobile;
- 2) Planimetrie e visure catastali;
- 3) Rilievo;
- 4) Pianta con indicazione della posizione delle fotografie;
- 5) Valori OMI;
- 6) Valori Osservatorio Quotazioni Immobiliari;
- 7) APE.





Suore Benedettine
della Provvidenza

Ronco Scrivia

Chiesa Parrocchiale
di Ronco Scrivia

Piazza
Oratorio

Farmacia

Cinema Columbia

Carrefour Express
- Supermercato

Pizzeria D'Asparto
A Modo Mio

Pizzeria Belvedere
Di Miluzzi Nicole

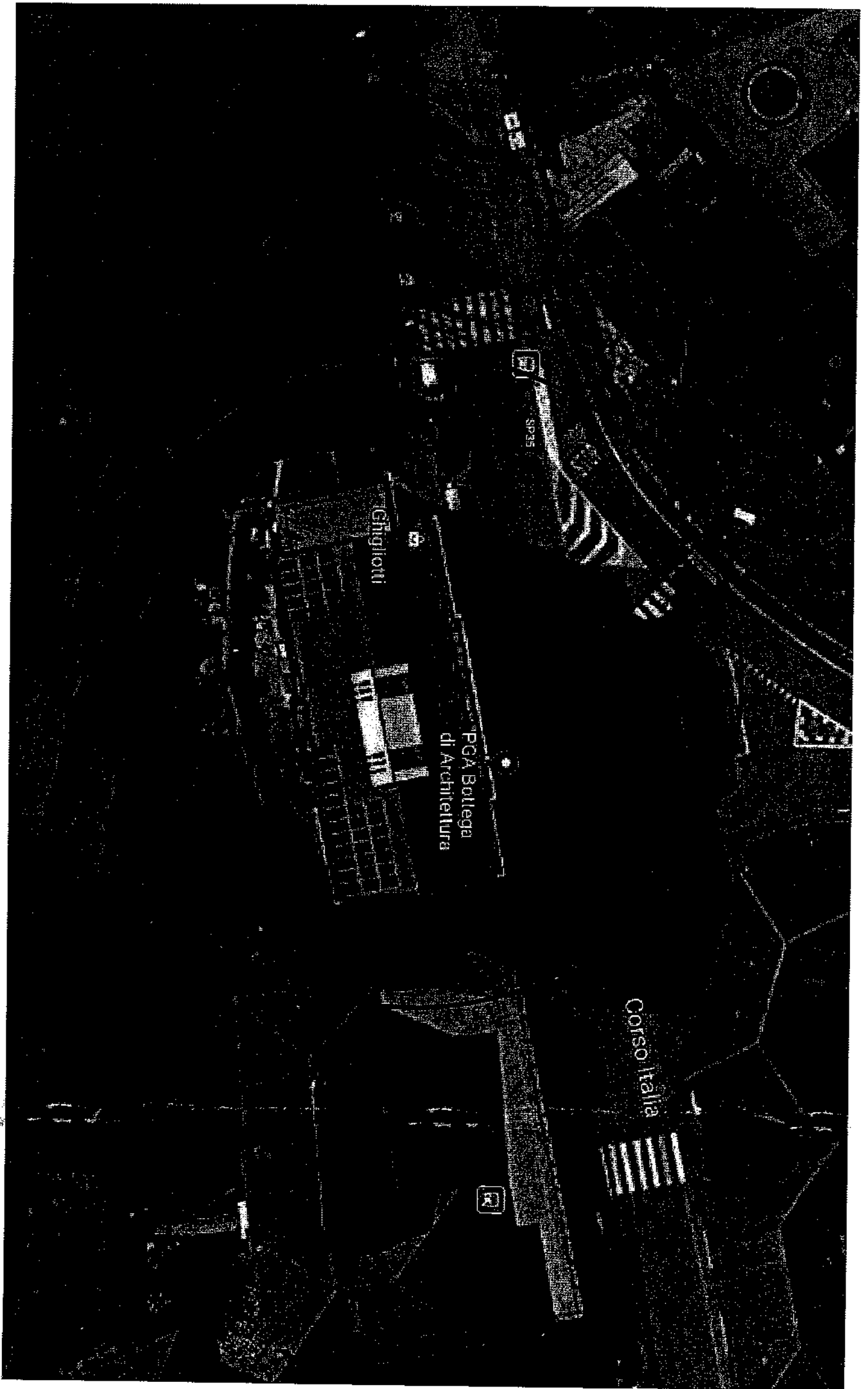
Asberno

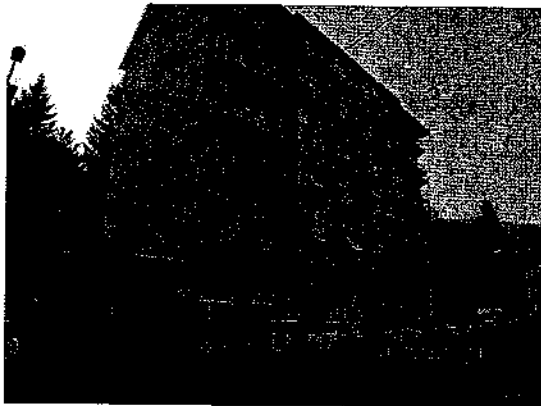
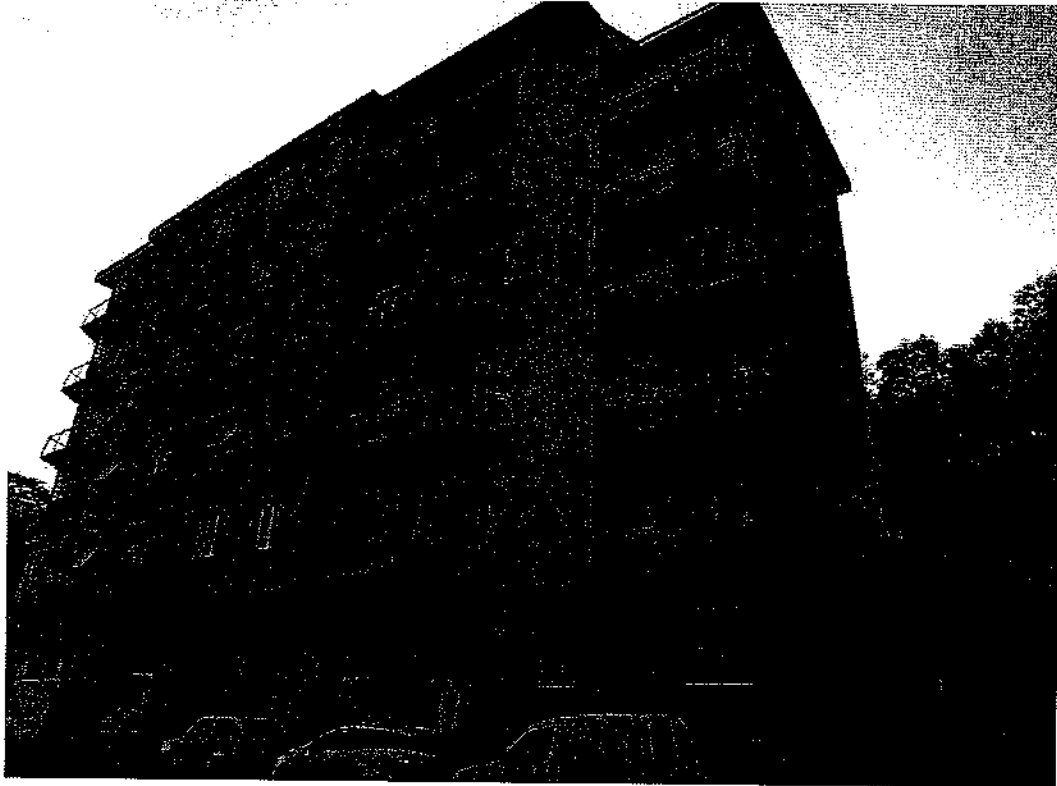
Corso Italia

Carling

Via dell'Espresso

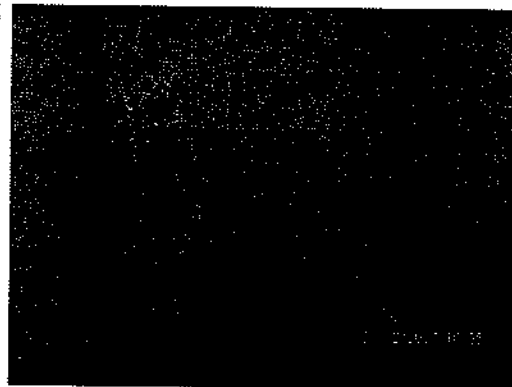
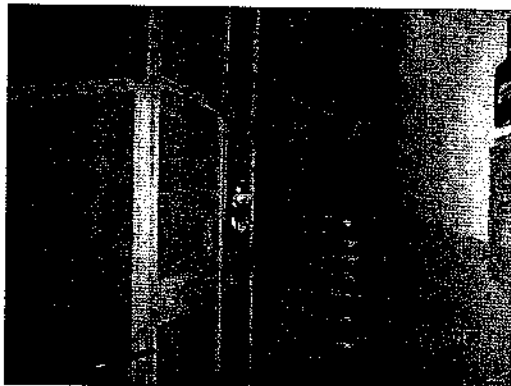
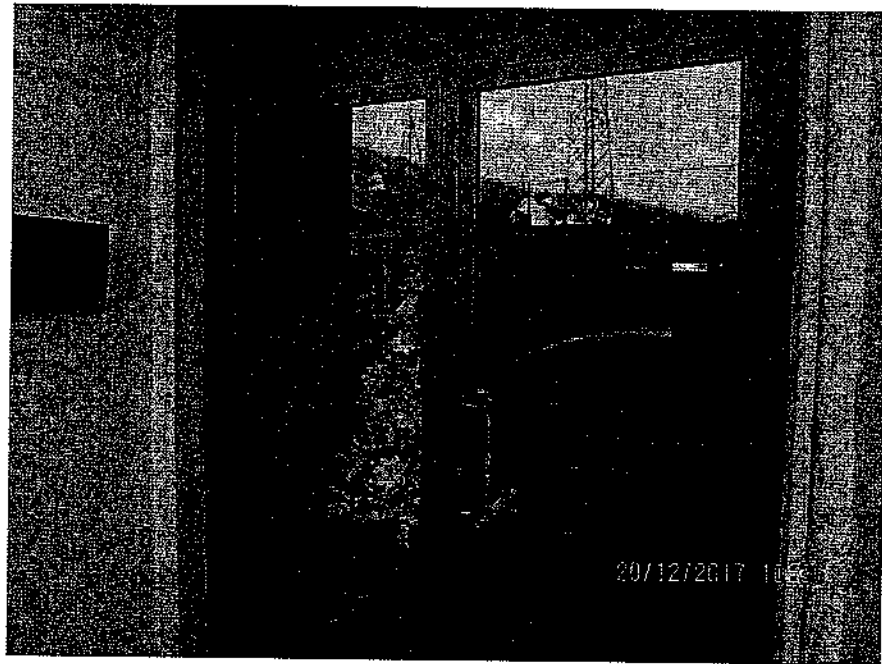
Via del Piano





esterno dell'edificio, portone e
particolari del poggioio

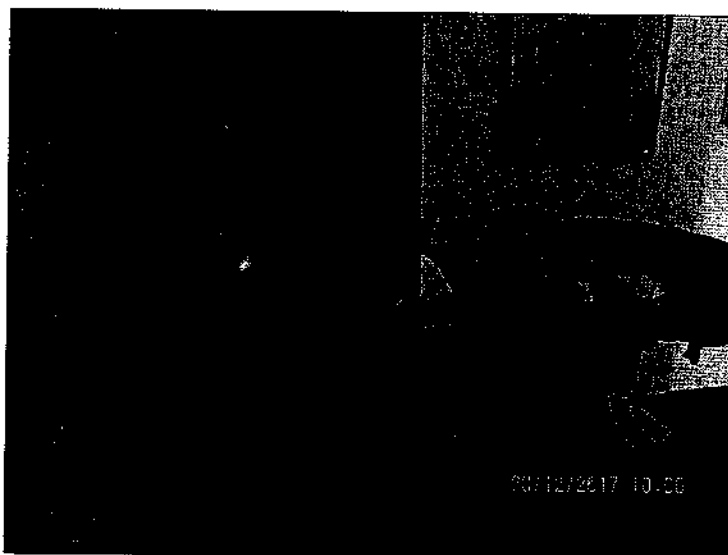




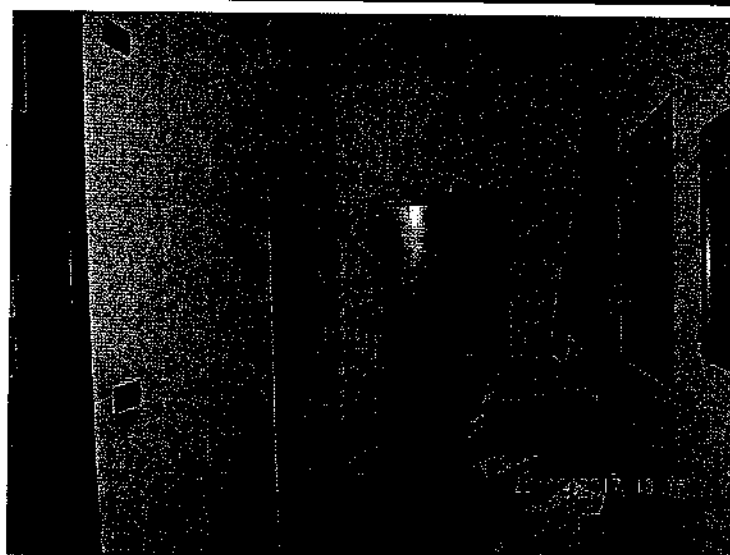
portone, atrio con prima rampa per
accesso ascensore, seconda rampa
e porta caposcala interno 4



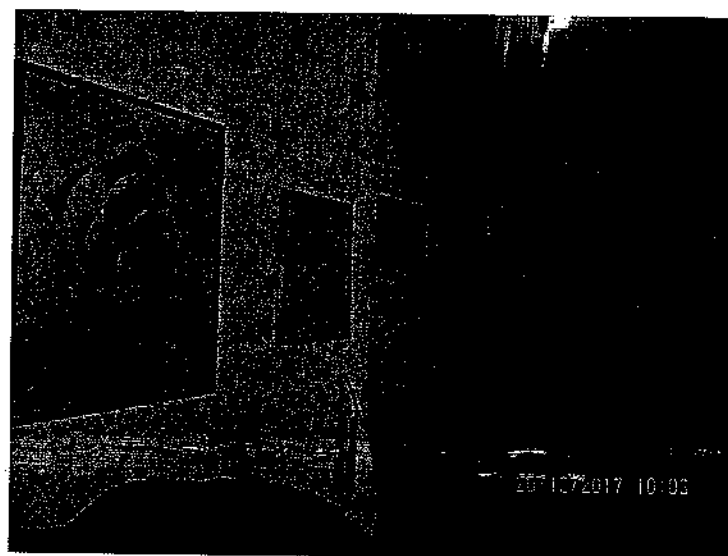
1) porta caposcala
dopo l'accesso
forzoso



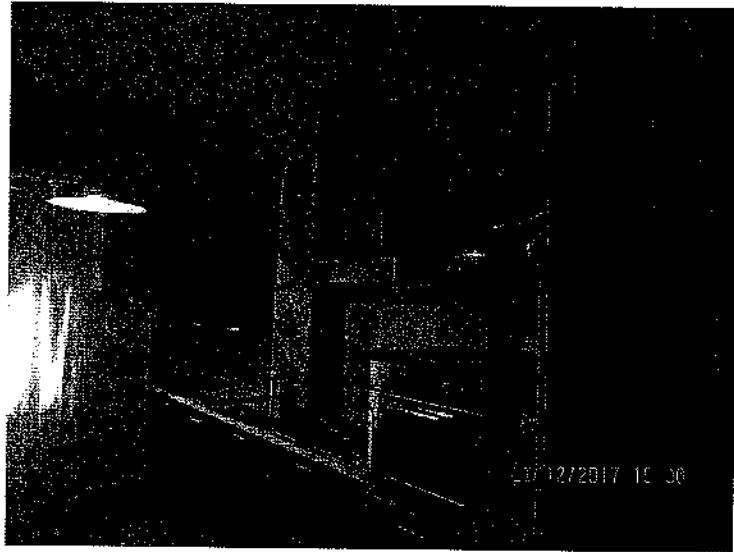
2) corridoio
d'ingresso ripreso
verso la porta



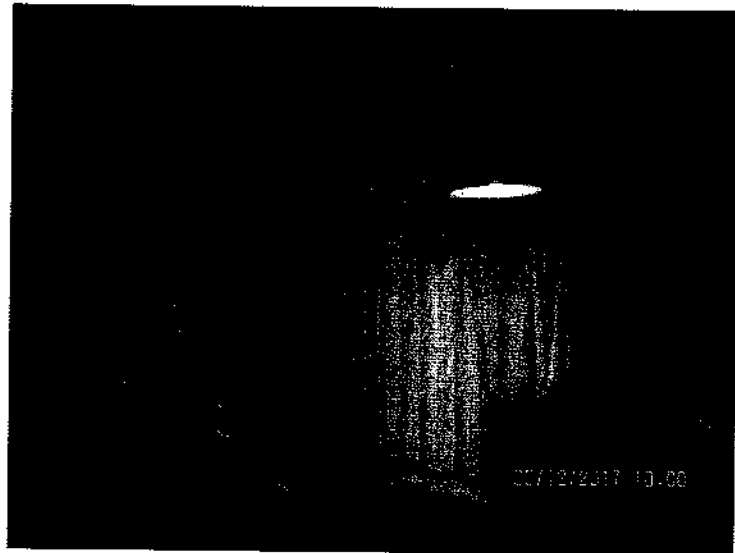
3) corridoio
d'ingresso ripreso
dalla porta verso
l'interno. È qui che è
stato demolito il
ripostiglio e a fronte
ampiato l'ingresso
in cucina



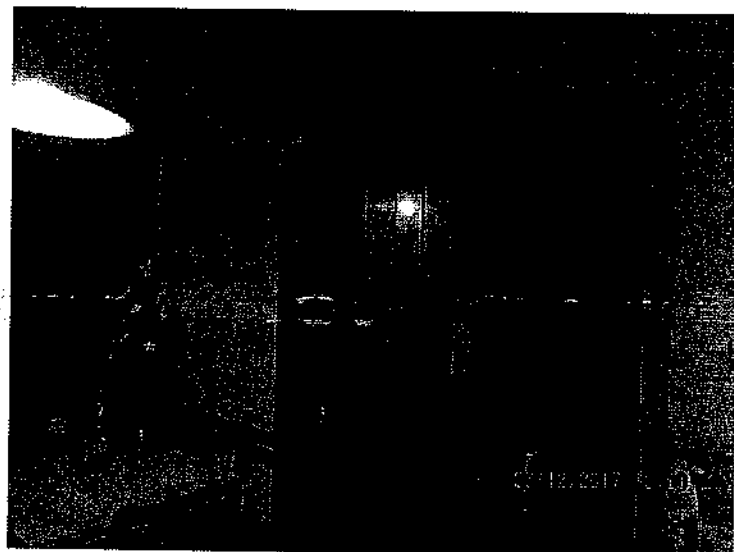
4) Cucina



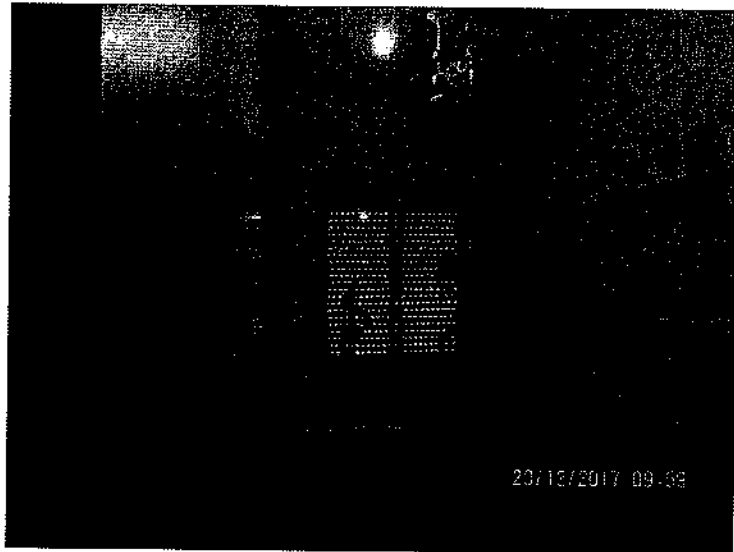
5) dalla porta finestra sul fondo si accede al terrazzo



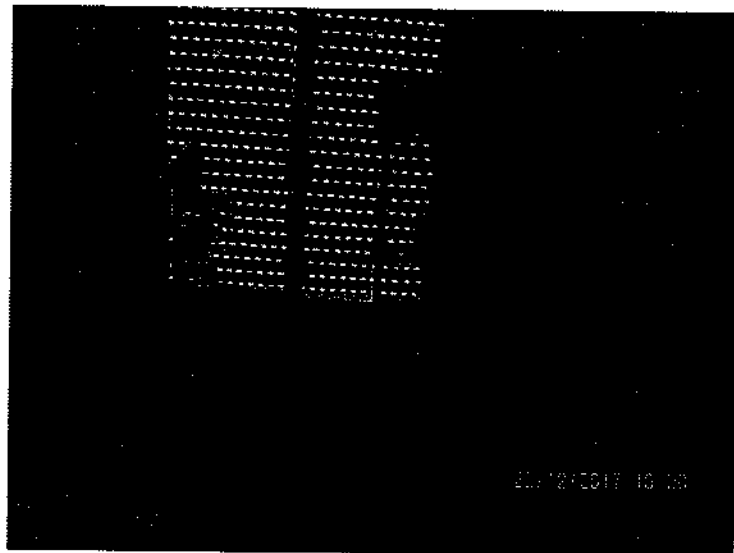
6) vista verso l'interno della casa



7) prima camera a
destra entrando



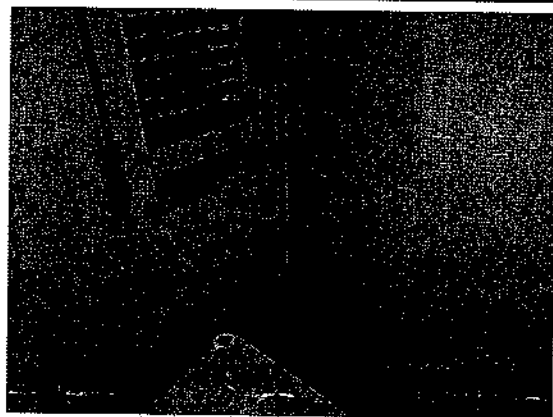
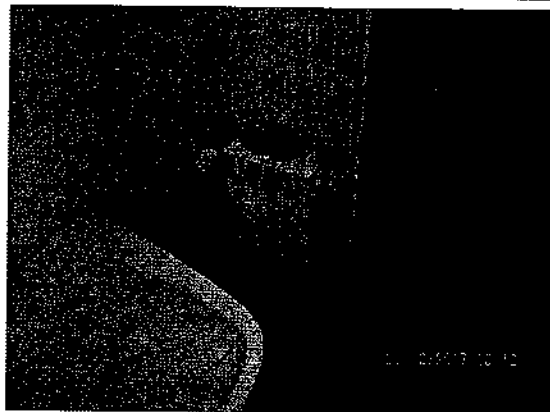
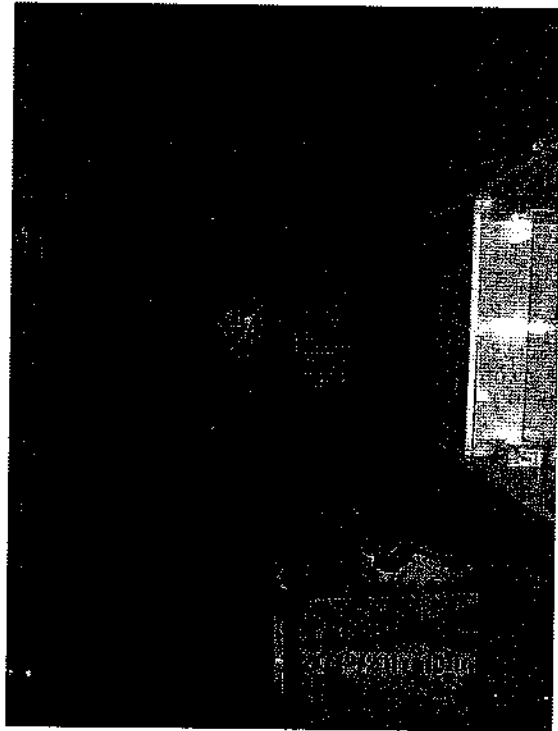
8) particolare
termosifone e
finestra che da
sul terrazzo

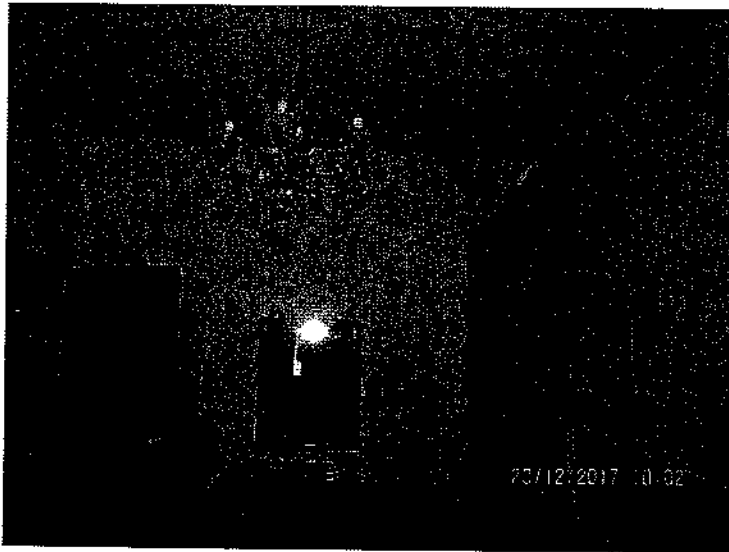


9) vista verso la
porta d'ingresso



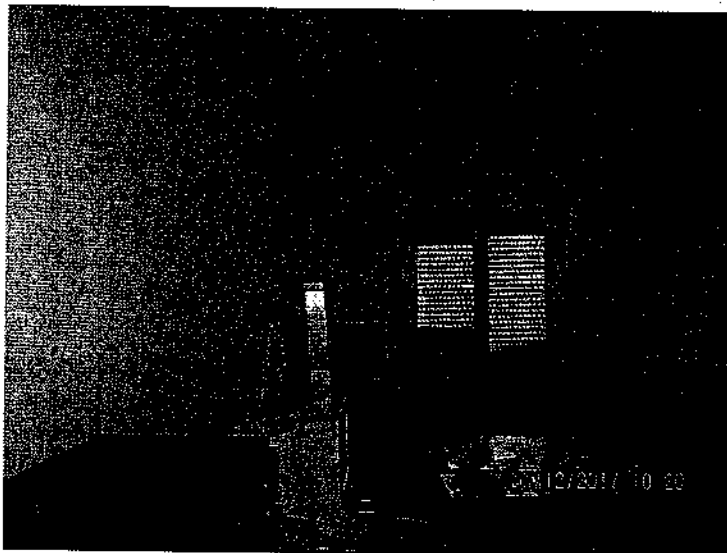
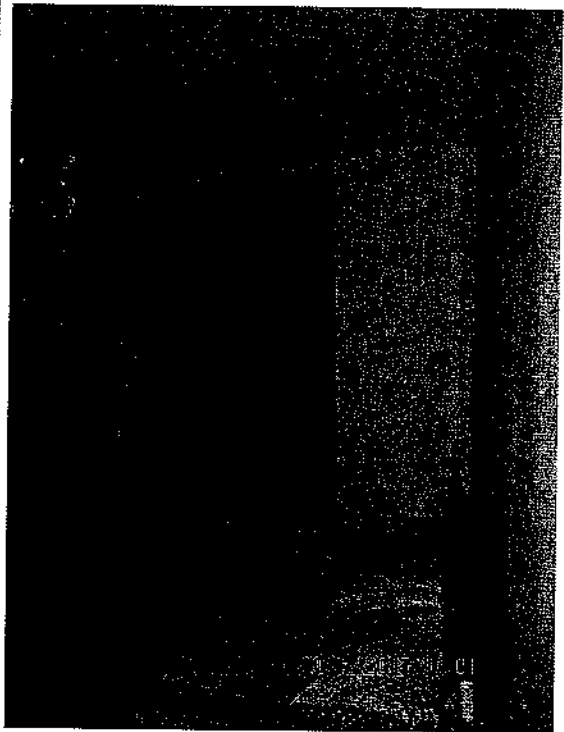
- 10) bagno, con lavabo, vasca corta, vaso, bidet e spazio per lavatrice.
C'è anche un boiler elettrico che però potrebbe non essere operativo.
Il locale è molto stretto, e sia larga solo in corrispondenza della parte terminale per permettere di avere una finestra. Sotto la finestra c'è il bidet.





11) camera sul fondo a destra.
La finestra si apre sul terrazzo

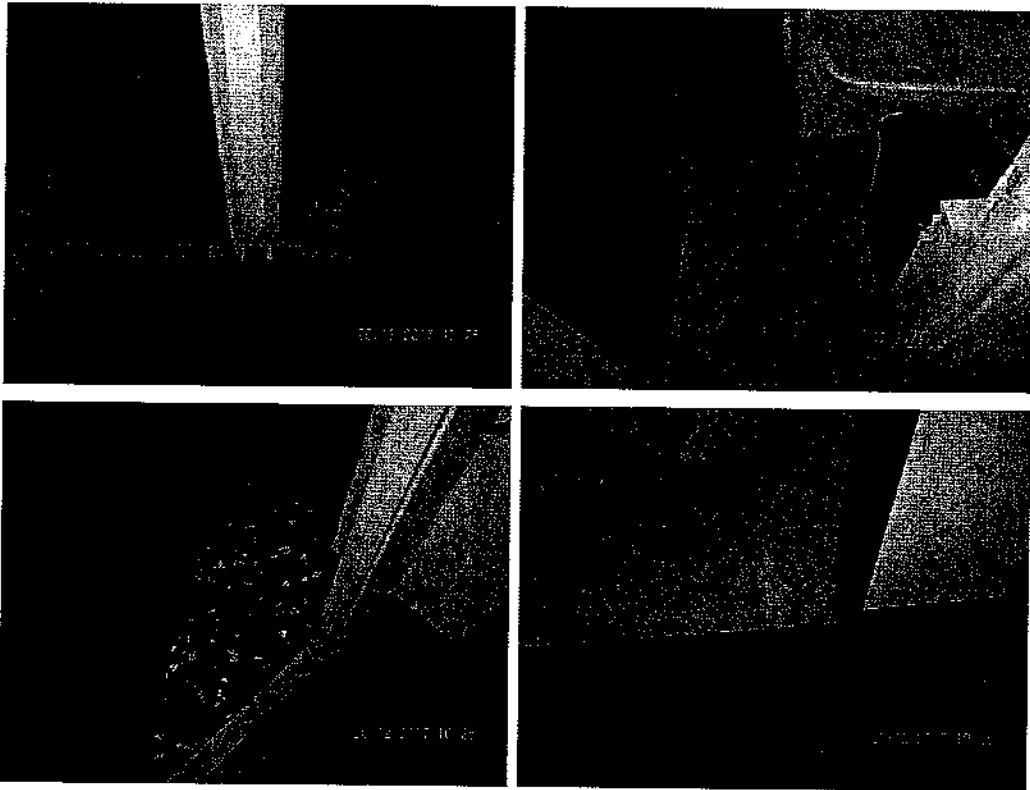
12) camera in fondo a sinistra. La porta finestra da
accesso al poggiolo che aggetta sul Corso Italia



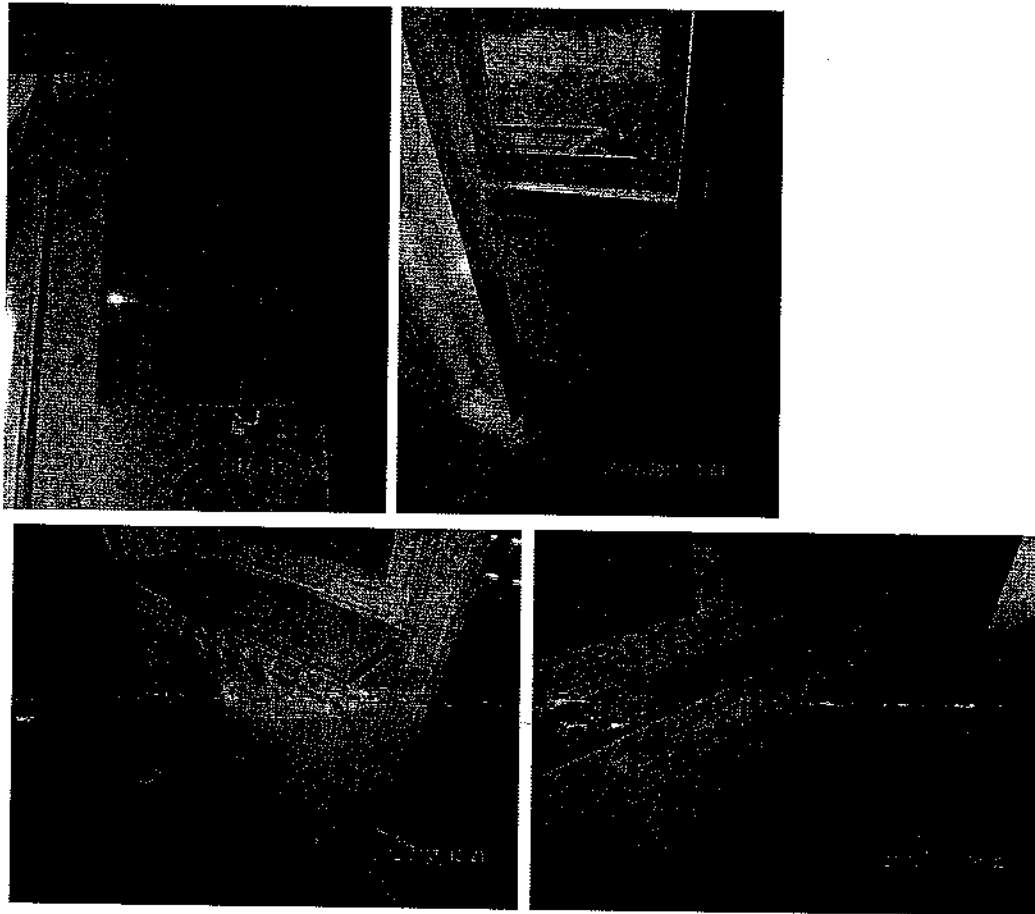
13) vista verso l'interno

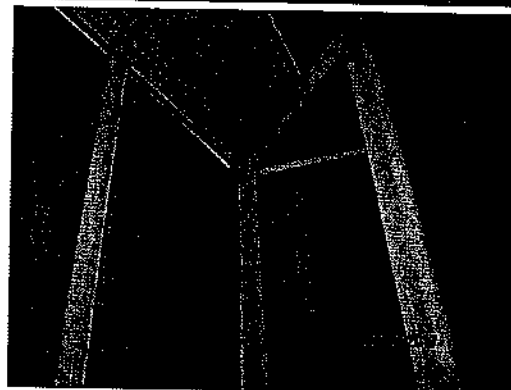
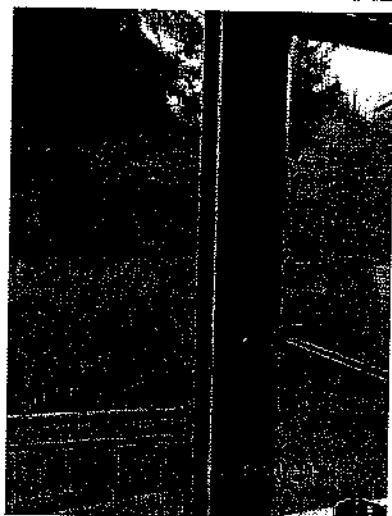
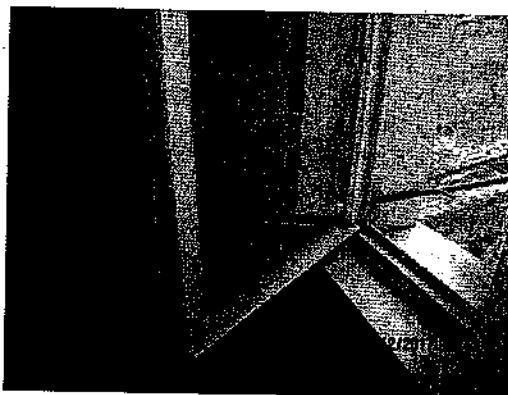
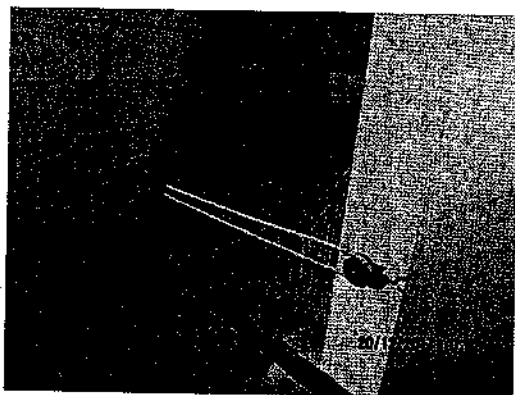
14) viste sull'esterno



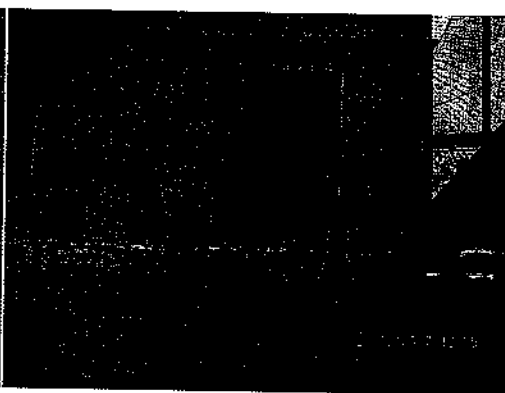
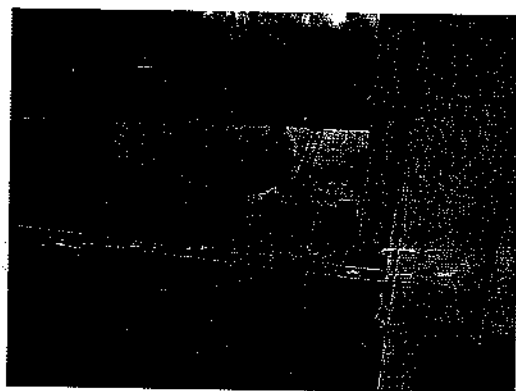
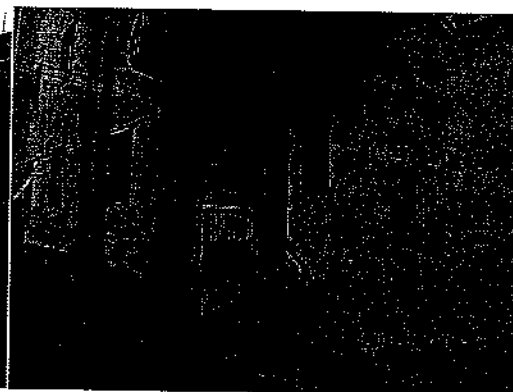
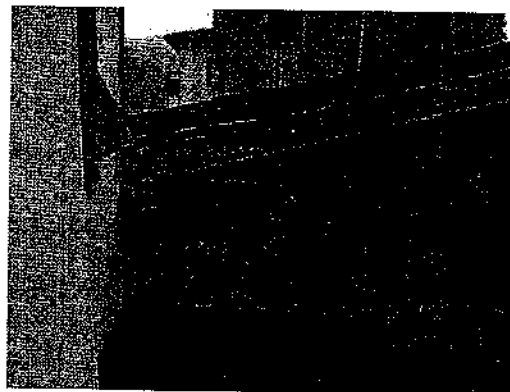


particolari dei pavimenti e dei termosifoni





particolari dei serramenti e del
terrazzo



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2017

Data: 28/09/2017 - Ora: 15.49.22

Segue

Visura n.: T263911 Pag: 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | NAKIGWE RUTH |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti nel comune di RONCO SCRIVIA (Codice: H536) Provincia di GENOVA NAKIGWE RUTH nata in UGANDA il 20/12/1952 C.F.: NKGRTH52T60Z353H |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di RONCO SCRIVIA(Codice H536) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-----------------|-----------|--------|--------------------|--|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 14 | 390 | | | | A/2 | U | 5,5 vani | Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte**: 84 m ² | Euro 710,13 | Dati derivanti da CORSO ITALIA n. 55/F piano: 1 interno: 4: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione:

di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 14 pla 389 sub 8 per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DIRITTI E ONERI REALI | CODICE FISCALE |
|----|-----------------------|----------------|
| 1 | | |
| 2 | | |

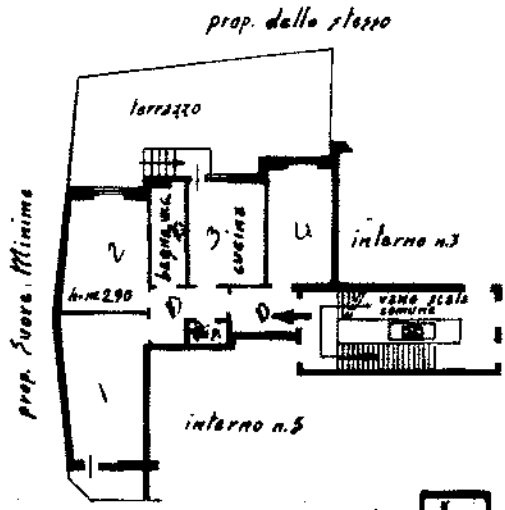


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

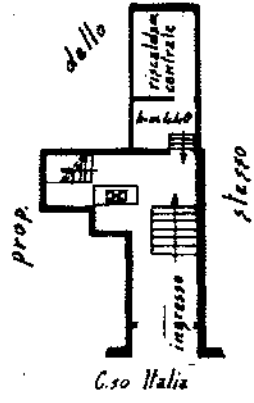
Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 853)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ronco Scrivia Via C.so Italia 55/F
Ditta Segalieros Luigi, nato a Genova il 1-10-1903
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova



Piano 1°
interno n. 4



Piano terreno
comune

COMUNE DI RONCO SCRIVIA
Provincia di Genova

VISTO, per la
del Sig. Giansoldati Dino
di professione geometra

A SEGRETO
Luigi Profeta
Futurini

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30 NOV 1964
PROT. N°

Compilata dal geometra
Giansoldati Dino
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Reggio Emilia
DATA 12/11/1964
Firma: Dino Giansoldati

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2017

Data: 28/09/2017 - Ora: 15.49.22

Visura n.: T263911 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di RONCO SCRIVIA(Codice H536) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|------------------|---------------------------|------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 14 | 863 | 45 | | | C/2 | 2 | 9 m ² | Totale: 11 m ² | Euro 33,47 | Dati derivanti da CORSO ITALIA n. 55 piano: 6; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 14 pla 389 sub 45 per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|-----------------------|
| 1 | DELL'AMICO Stefano 30763 CAPPARAI ALIGHIERE | | |
| 2 | | | |

Totale Generale: vani 5,5 m² 9 Rendita: Euro 743,60

Unità immobiliari n. 2

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).

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315



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

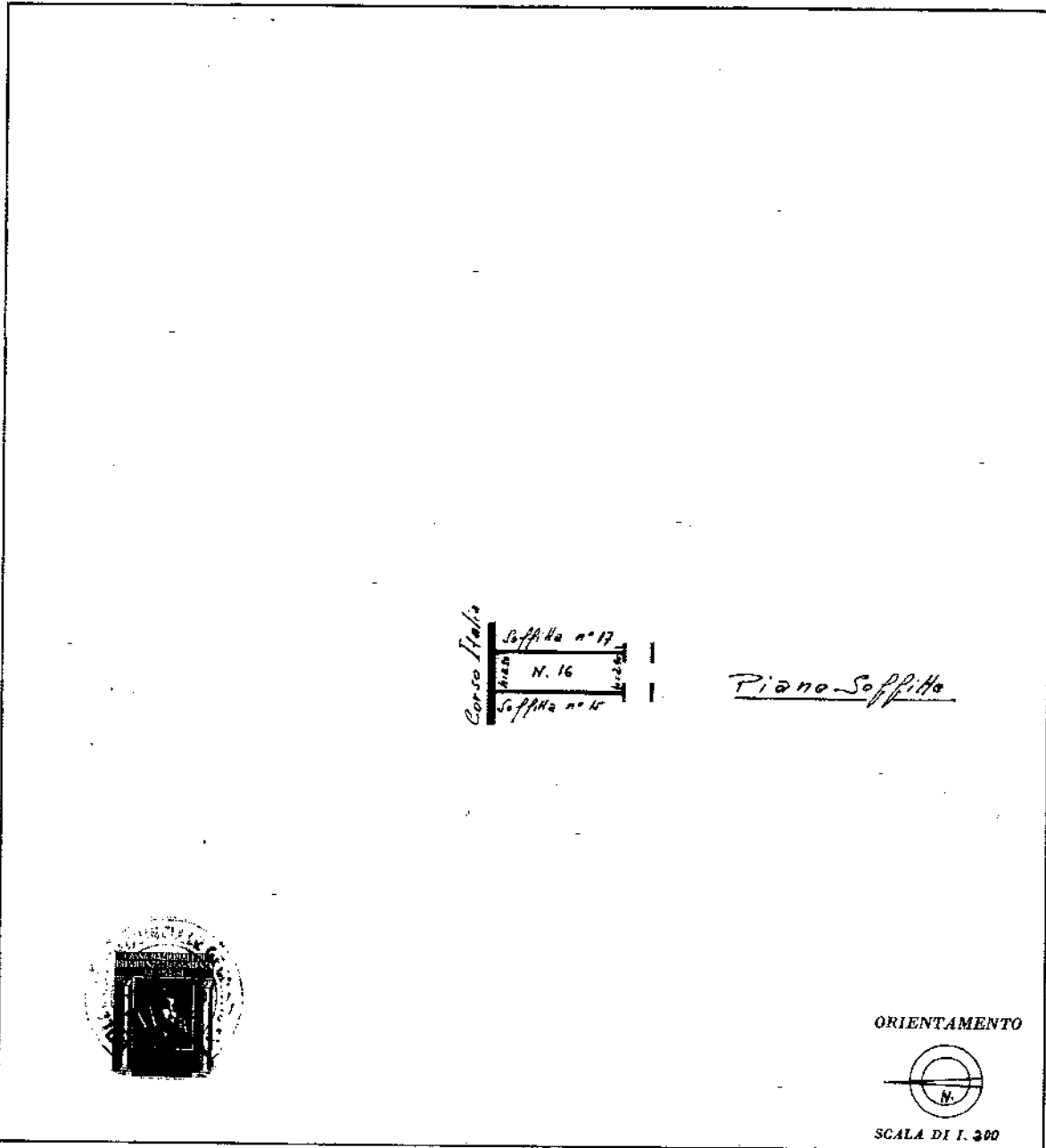
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI - LEGGE 15 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ronco Scrivia Via Corso Italia s.n. 55
Ditta Sepalberba Luigi nato a Genova 1-10-1923
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova



Corso Italia
Soppl. n° 17
N. 16
Soppl. n° 15

Piano Soppl. n°



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

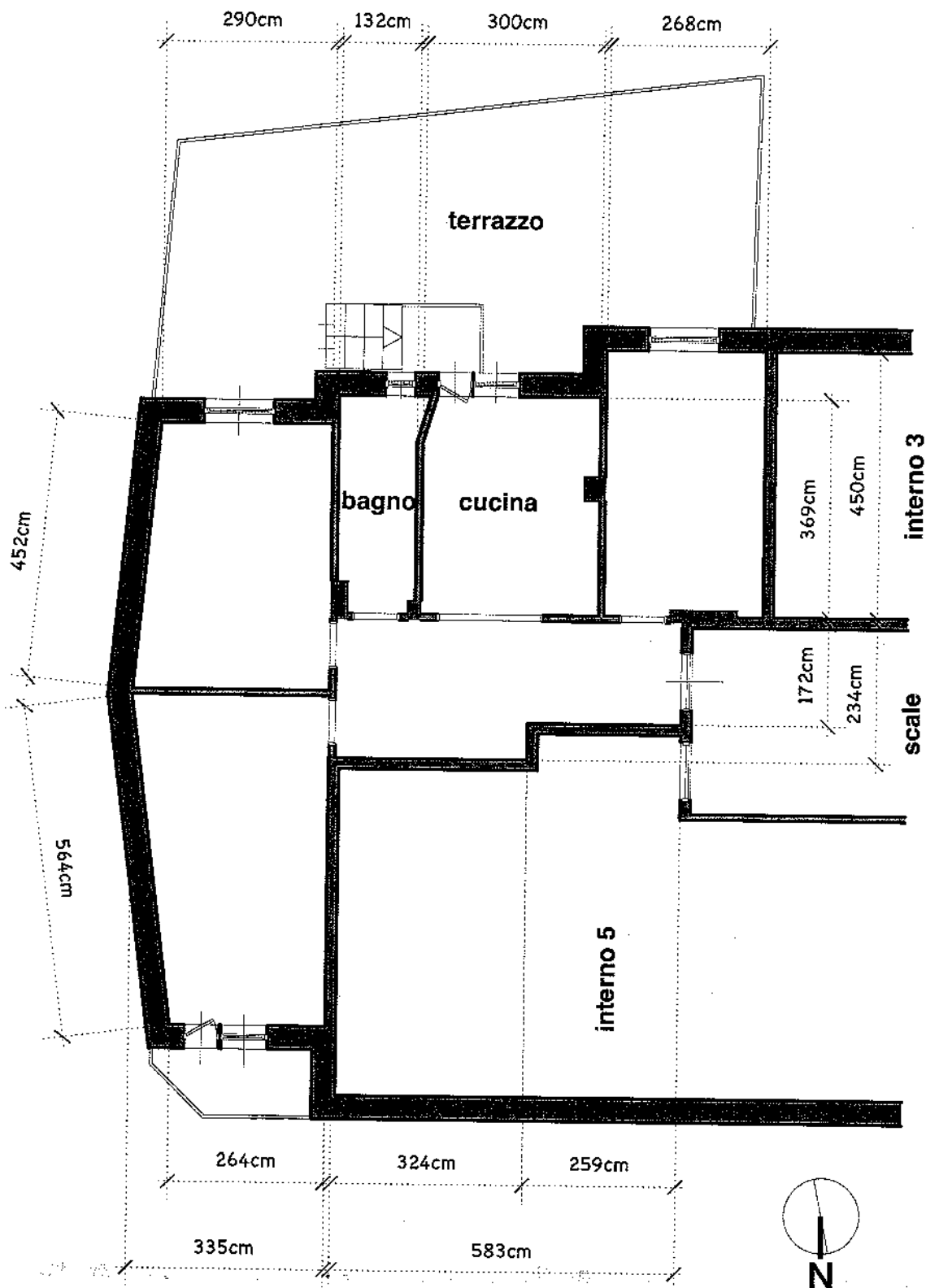
Compilata dal Geom. Sergio Mirone
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Genova

DATA 9-8-1965

Firma:





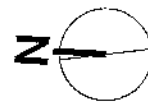
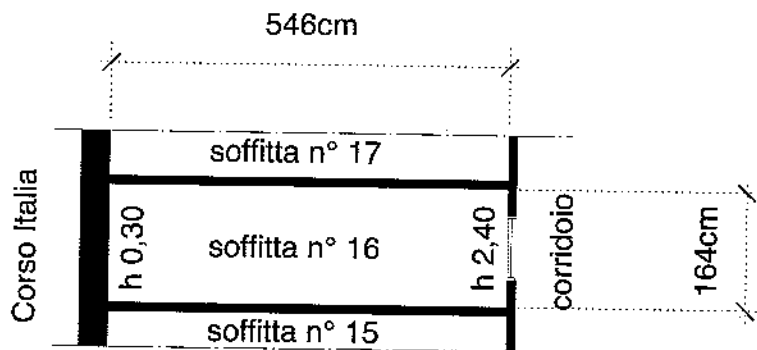
roberto cipriani
 architetto

committente:

Tribunale di Genova - Proc. 359/16

10 gen 2018





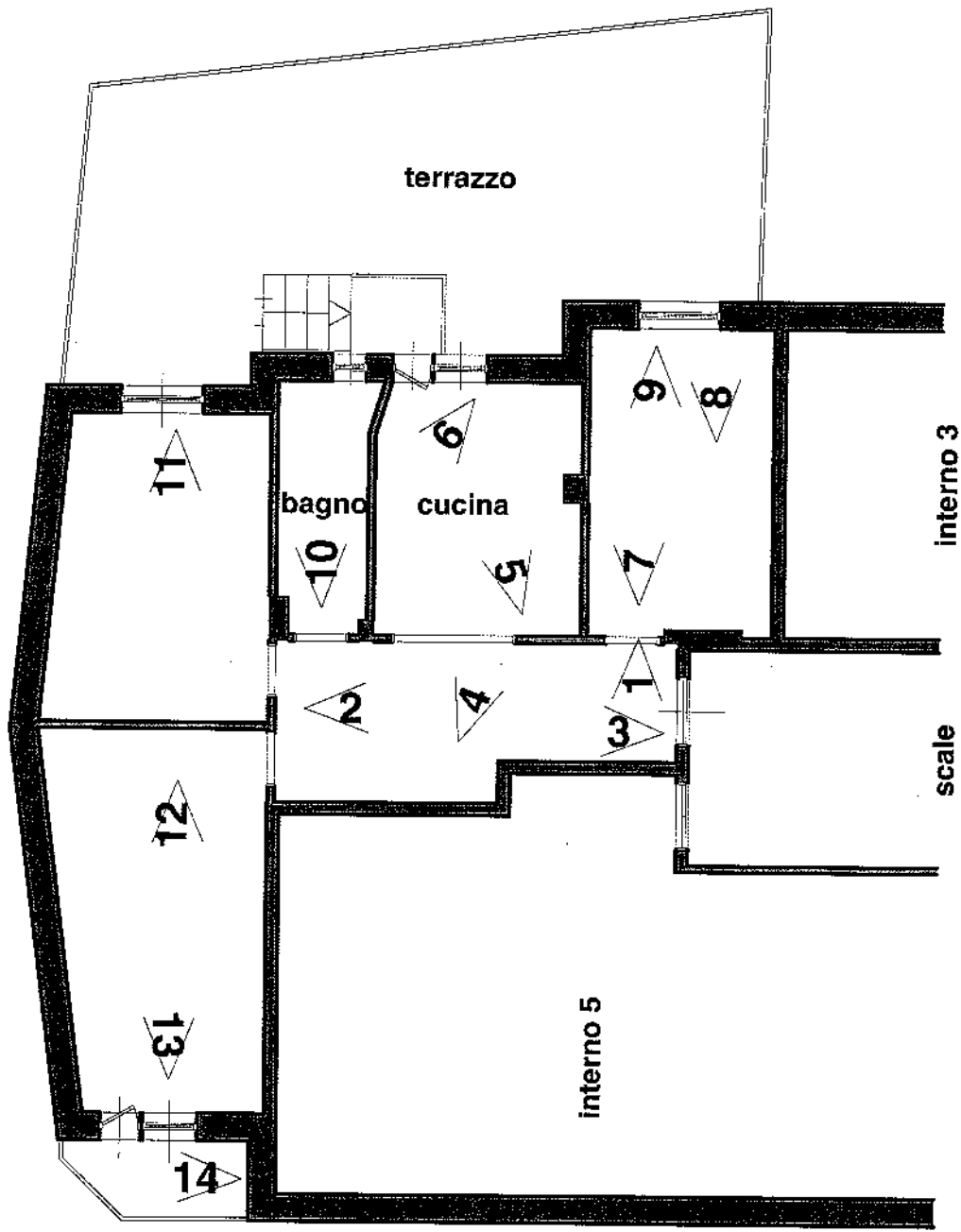
roberto cipriani
architetto

committente:

Tribunale di Genova - Proc. 359/16

10 gen 2018





roberto.cipriani
architetto

posizione delle foto

committente:

Tribunale di Genova - Proc. 359/16 10 gen 2018





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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: **RONCO SCRIVIA**
Indirizzo: **Corso Italia, 295**
Piano: **1**
Interno: **4**
Coordinate GIS: Lat: 44°24'17" Long: 8°56'8"

Zona climatica: **E**
Anno di costruzione: **1966**
Superficie utile riscaldata (m²): **70.62**
Superficie utile raffrescata (m²): **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³): **294.47**
Volume lordo raffrescato (m³): **0.00**

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|---------------------------|---|----|---|---------|--|-----------|----|-------------|-----|
| Comune censuale | | RONCO SCRIVIA (GE) - H536 | | | | Settore | | Pacchetto | | Percipiente | |
| Subaltri | | da | 8 | di | 8 | di | | di | 14 | di | 390 |
| Altri subaltri | | | | | | | | | | | |

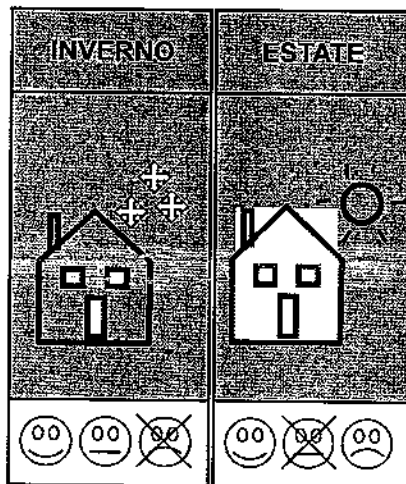
Servizi energetici presenti

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

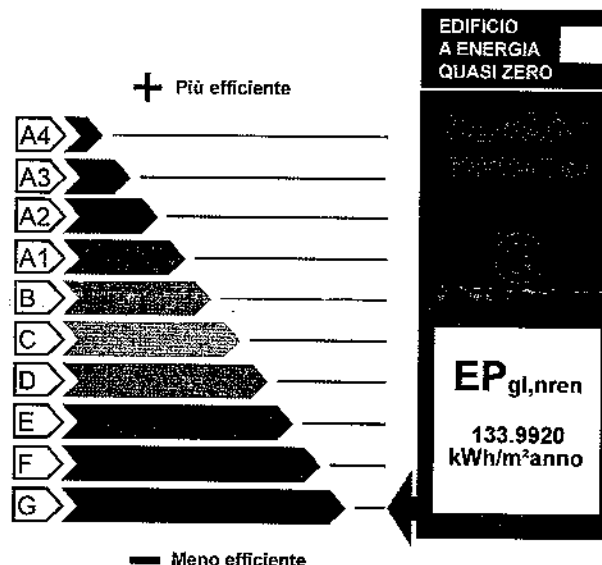
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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

| | SOURCE ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata (in base standard) | Indice di prestazione energetica globale ed emissioni |
|-------------------------------------|-------------------------------|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 235.29 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 133.99 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 907.25 Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1.57 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio e Olio combustibile | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | Emissioni di CO ₂ 25.76 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Altre | | |

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una Ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|--------|---------------------------------|--|---|--|--|
| REN1 | sostituzione serramenti | No | 8.0 | G (98) | G 98.00 kWh/m ² anno |





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|--------------------------------------|--------|--------------------------|
| V - Volume riscaldato | 294.47 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 189.04 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.64 | |
| EP _{tot} | 45.584 | kWh/m ² -anno |
| A _{ed} /A _{operta} | 0.03 | |
| U _{ed} | 0.9395 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice colore assegnato all'impianto | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media nazionale | EP _{ren} | EP _{uden} |
|---------------------------------|--|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
| Climatizzazione invernale | 1 - Caldaia standard | 1999 | 0 | Metano | 440.00 | 0.41 η_H | 1.56 | 110.22 |
| Climatizzazione estiva | - | - | - | - | - | - η_C | - | - |
| Prod. acqua calda sanitaria | 1 - Scaldacqua autonomo istantaneo a gas | 1990 | 0 | Metano | 24.00 | 0.70 η_W | 0.00 | 23.77 |
| Impianti combinati | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Produzione da fonti rinnovabili | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ventilazione meccanica | - | - | - | - | - | - | - | - |

Illuminazione

Trasporto di persone o cose





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

Si raccomanda la sostituzione dei serramenti con coibentazione dei cassonetti delle avvolgibili

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 Indoratori 4/3 |
| E-mail | r.cipriani@cernaia.it |
| Telefono | 0102473087 |
| Titolo | Architetto |
| Ordine/iscrizione | Architetti PPC Genova # 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 possono derivare 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? | SI |
|---|----|

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 01/02/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

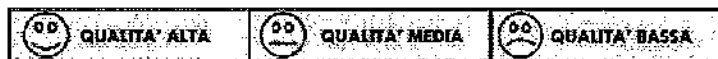
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

