

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ROBERTO BONINO

PROCEDIMENTO CIVILE RUOLO ESECUZIONI N° 473/2018

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILE

PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE

⇒ "INTESA SAN PAOLO S.P.A."

Rappresentato da Avv. FEDERICA BINOCCHI

DEBITORE ESECUTATO

⇒ [REDACTED]

C.T.U.

⇒ "ING. ENRICO PANDOLFI"

Via Fabio Garelli, 6 – 16155 Genova



Indice

1. Premessa.....	3
1.1 Svolgimento delle operazioni peritali	4
1.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici	5
2. Risposte ai quesiti posti dal G.E.	5
2.a.1 Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.....	5
2.a.2 Determinazione del valore di riferimento di mercato per l'immobile	6
2.b.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	7
2.b.2 Descrizione Sommaria dei beni	8
2.b.3 La proprietà.....	10
2.b.4 Lo stato di possesso	11
2.b.5 Formalità gravanti sui beni	11
2.b.6 Formalità – Vincoli e Oneri	12
2.b.7 Verifiche sulla Regolarità Edilizia – Urbanistica – Catastale - Comunale	12
2.b.8 Attestazione di prestazione energetica	14
2.c Possibile suddivisione degli immobili	14
3 Valutazione del prezzo a base d'asta	15
Allegati	18



1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Enrico Pandolfi, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Genova, nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio con provvedimento in udienza del 05/10/2018, ha prestato giuramento di rito nella successiva udienza del 18/10/2018 ed ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Roberto Bonino, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio ponendo all'esperto il seguente quesito:

- a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all.art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e 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;
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
 2. una sommaria descrizione del bene;
 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
Dovranno essere indicati:
 - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
Dovranno essere indicati:
 - le iscrizioni ipotecarie
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione



o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

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

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

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

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

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

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

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali;

autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

Consegna della relazione in cancelleria entro il 15.12.2018.

1.1 Svolgimento delle operazioni peritali

Il CTU comunicava, a mezzo A.R. n. 14981992101-4 del 23/10/2018 alla [redacted] e con posta elettronica certificata [redacted] e in data 23/11/2018 si sarebbe dato corso al primo accesso per ottemperare al mandato conferito.

Il CTU ha provveduto al monitoraggio della raccomandata AR n. 11981992101-4 fino al 25/11/2018 attraverso il sito delle Poste Italiane verificando che la stessa risultava in giacenza presso Ufficio Postale GENOVA 1 in piazza ACQUAVERDE 12/Rosso dal 25/10/2018.

Il CTU ha provveduto ad effettuare due sopralluoghi informali (02/11/2018 e 17/11/2018) per verificare la presenza di persone presso il domicilio della [redacted] senza avere alcun riscontro.



Fallito il primo tentativo di accesso previsto il 23/11/2018 alle ore 16.30 per mancata ricezione della raccomandata AR il CTU il 26/11/2018 ha inoltrato richiesta di sospensione delle attività peritali ed il supporto per poter procedere ad accesso forzoso.

Il G.E. DOTT. Roberto Bonino, con ordinanza del 29/11/2018 nominava la So.Ve.Mo. srl custode giudiziario dell'immobile con mandato di dare supporto al CTU per dar corso al mandato conferito autorizzando accesso forzoso.

Allo stesso tempo il CTU chiedeva proroga per la consegna della propria relazione al 22.06.2018 (erroneamente), in attesa che il G.E. disponesse in merito.

Il giorno 11/12/2018 la SO.VE.MO srl ha comunicato al CTU disponibilità ad effettuare accesso il giorno 18.12.2018.

Il giorno 18/12/2018 si è dato corso all'accesso con rilievo metrico e fotografico dell'immobile con l'ausilio della SO.VE.MO, [REDACTED]

Nei giorni successivi il CTU ha tentato accessi presso Ufficio Tecnico del comune di Genova per raccolta ultime informazioni con esito negativo viste le imminenti festività Natalizie.

Il 04/01/2019 il CTU per poter accedere agli uffici tecnici del Comune di Genova per completare gli accertamenti in merito alla concessione edilizia ed alla abitabilità, ha inoltrato richiesta di proroga per la consegna della propria relazione al 04.02.2019.

Con ordinanza del 07/01/2019 il G.E. DOTT. Roberto Bonino concedeva proroga per la consegna della relazione del CTU al 04/02/2019.

Il CTU procedeva intanto ad effettuare:

- Sopralluoghi ricognitivi dell'area per indagini conoscitive della zona ed acquisire informazioni in merito a compravendite di immobili simili.
- Accesso agli uffici tecnici del Comune di Genova per richiesta certificato di destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia e certificazione di abitabilità.

1.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica dell'immobile e visura ipotecaria;
- Accesso agli uffici dell'anagrafe del Comune di Genova per acquisizione certificato di residenza e stato di famiglia
- Accesso presso Ufficio Tecnico del Comune di Genova per visura progetto, inquadramento urbanistico ed agibilità;

2. Risposte ai quesiti posti dal G.E.

2.a.1 Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

L'art. 567 c.p.c. recita:

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



Agli atti è presente:

1. Relazione Notarile redatta dal dott. **Andrea Zuccarelli** Notaio con studio in **98123 Messina**

che soddisfa quanto richiesto dall'art. 567 c.p.c.

Si segnala che la particella 81 evidenziata sul foglio mappale 80 del Comune di Genova, allegato al fascicolo, non corrisponde alla particella sulla quale insiste l'edificio di via di Prè, 30 – Genova (particella 307 del Foglio 33 del Comune di Genova, vedi allegato F).

2.a.2 Determinazione del valore di riferimento di mercato per l'immobile

Per la determinazione del valore a metro quadro da prendere come riferimento ci si è riferiti a valori:

- OMI minimi e medi
- Borsino Immobiliare Nazionale
- Agenzie immobiliari locali

L'unità immobiliare oggetto di stima, è parte di un edificio residenziale popolare pertanto si farà riferimento alla categoria immobiliare "Abitazioni civili – Abitazioni tipo economico".

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato possibile identificare l'area di riferimento e relativa classificazione.

Per l'edificio sito in Via di Prè, 30 – Genova (GE), si ha:

Provincia di rif.:	Genova
Semestre disponibile:	1 – 2018
Comune:	Genova
Fascia / Zona:	Centrale/PRE`-MADDALENA TS.B (V.DEL CAMPO-V.PRE`-V.GRAMSCI-P.ZZA DELLA NUNZIATA)
Codice di zona:	B03
Microzona catastale:	47
Tipologia prevalente:	Abitazioni tipo economico
Destinazione:	Residenziale

La banca dati rende i seguenti valori di riferimento:

Abitazioni tipo economico, stato conservativo NORMALE, valori di mercato:

MIN	1.250,00€/mq
MAX	1.800,00€/mq

Il Borsino Immobiliare Nazionale, per la stessa zona, riporta i seguenti valori per abitazioni tipo economico, valori di mercato:

Quotazione 2° Fascia (ubicazione minor pregio)	906,00€/mq
Quotazione Fascia Media	1.118,00€/mq



Le agenzie immobiliari che curano compravendite nel comune, in riferimento alle ultime transazioni, hanno reso i seguenti valori medi per immobili di analoghe caratteristiche:

per abitazioni tipo economico:

Scarso stato manutentivo	1.000,00€/mq
Stato manutentivo medio	1.200,00€/mq

2.b.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

L'unità immobiliare è parte di un edificio sito in Via di Prè - Genova.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ha cinque piani fuori terra ed uno al di sotto della quota strada, l'appartamento oggetto della stima è contraddistinto dall'interno 8.

Si riporta di seguito una descrizione sommaria delle unità immobiliari oggetto della stima:

L'appartamento è posto al quarto piano del civico 30.

E' composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere.

L'appartamento confina a nord con via di Prè, ad ovest con il distacco tra civico 30 e civico 32, a sud con cavedio civico 30, ad est con interno 9.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]

Sezione Urbana Comune di Genova Sezione Urbana GEA – Foglio 80 – Particella 81 – Sub 34 – Zona censita 1A – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 4.5 vani – Superficie Catastale 69 m² – Rendita Catastale 348,61€.

2.b.2 Descrizione Sommaria dei beni

Caratteristiche zona: Centrale / Prè / Maddalena TS.B.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Residenziali

Caratteristiche zone limitrofe:
Collegamenti pubblici: Linee mezzi pubblici AMT, stazione metropolitana Darsena a 200m e stazione ferroviaria di Piazza Principe a circa 800m, casello autostradale di Genova Ovest a circa 2km.



Caratteristiche strutturali edificio:

Strutture verticali:	Muratura condizioni discreta
Solai:	tipologia latterocemento condizione buone
Copertura:	Tipologia tetto piano Condizione discrete
Scale:	Tipologia: a rampe Rivestimento pedata di ardesia Condizioni scale discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna:	Porfido Condizioni discrete
Pareti esterne:	Intonaco, tinteggiatura Condizioni discrete
Porta d'ingresso	Tipologia ad anta singola – in legno Condizioni discrete
Infissi esterni:	Finestre in alluminio anodizzato con vetro singolo Napoletane esterne verdi Condizioni discrete
Infissi interni:	Porte interne in legno Condizioni discrete
Cucina:	Pavimento in laminato noce chiaro, pareti tinteggiare su angolo piastrelle h. 1,50m circa. Condizioni discrete
Bagno:	Pavimento genovese tonalità marrone, rivestimento di ceramica verde h. 1,00m circa. Dotazioni: Lavabo, w.c., bidet, doccia. Condizioni discrete
Pavimenti:	Pavimento in piastrelle in tonalità chiara all'ingresso soggiorno, alla genovese in tonalità marrone per le camere ed il disimpegno. Condizioni discrete
Pareti e soffitti:	Intonacati al civile e tinteggiati Condizioni discrete, in una camera lavori di ristrutturazione in corso



Impianti:

Elettrico	Sotto traccia
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Idrico:	Sotto traccia ed allacciato alla rete comunale
Termico:	Autonomo – caldaia a metano
Acqua sanitaria:	Autonomo – caldaia a metano
Gas:	Presente
Citofono:	Presente
Ascensore:	Assente

2.b.3 La proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia, come anticipato al para. 2.b.1. a cui si rimanda per gli estremi catastali, risulta censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova ed intestato a:

- [redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]
- [redacted], codice fiscale [redacted]
[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]

Dai titoli trascritti la proprietà immobiliare oggetto della relazione risulta pervenuta:

1. Ai sigg. [redacted] con atto pubblico del 31.01.2006, nota presentata con modello Unico in atti dal 06.02.2006 repertorio n.10251 rogante P.U. Cola Maria Paola con studio in Genova, registrazione compravendita n.3876.1/2006 dal sig. [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà 1/1, fino al 31.01.2006.
2. Al [redacted] codice fiscale [redacted] con atto di consegna del 13.11.1996, voltura in atti dal 15.02.1997 repertorio n.380 rogante Notaio Pastorini con studio in Genova. Registrazione PU Sede Genova n. 10683 del 26.11.1996. Compravendita n.29126/1996, cedenti [redacted] C.F. [redacted] usufruttuario generale e proprietaria per 1/2 fino al 13.11.1996 ed il [redacted] nato a Cuneo il [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 10/20 fino al 13.11.1996.
3. Ai sigg. Bianchinotti Elvira nata a Zerù il 09/09 [redacted] C.F. [redacted] [redacted] con atto pubblico del 29/01/1990, Voltura in atti del 10.11.1993 Repertorio n.21638 rogante Notaio Falzone Ernesto con studio in Genova. Registrazione UR n. 1705 del 14.02.1990 (n.5597.1/1990), dalla sig.ra Bianchinotti Elvira nata a Zerù il [redacted] [redacted] Immobile [redacted]



4. [redacted] con atto pubblico del 31.03.1984, voltura in atti dal 25.05.1989 repertorio n.5745 rogante Notaio Falzone Ernesto con studio in Genova. Registrazione UR sede Genova n.9105 del 19.04.1984 (n.8524/1984) dai sigg. [redacted]

[redacted] (usufrutto per 1/2 fino al 31.03.1984) e Lollo Giovanna Lu [redacted]

2.b.4 Lo stato di possesso

L'appartamento alla data del sopralluogo, effettuato il 18.12.2018, era occupato dalla [redacted]

Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data anteriore.

2.b.5 Formalità gravanti sui beni

Sull'immobile oggetto della perizia gravano le seguenti Inscrizioni e Trascrizioni:

Id	Nota	Data Present.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Stato	Debito
1	Trascrizione	03.02.2006	3876	6134		
2	Iscrizione	03.02.2006	1163	6135	Non cancellata	112.000,00€
3	Trascrizione	30.07.2018	20247	26808		

1. Trascrizione a Favore del 03.02.2006, Registro Particolare 3876, Registro Generale 6134, atto tra vivi – compravendita, venditore [redacted], acquirenti [redacted]
2. Iscrizione contro, di ipoteca volontaria derivante da 0176 concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di SAN PAOLO IMI S.P.A., per un credito di **112.000,00€** più spese ed interessi per un totale di 224.000,00€..
3. Trascrizione contro del 30.07.2018, Registro Particolare 20247 Registro Generale 26808, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A..

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

2.b.6 Formalità – Vincoli e Oneri

Il fabbricato sito in via di Prè, 30 – Genova, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia, NON è sottoposto a vincoli dei beni culturali D.Lgs. 42/2004 art. 10 e BENI PAESAGGISTICI D.Lgs. 42/04 art. 156 lettere a. b. c. e d..

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Risulta in essere stato debitorio dell'esecutato nei confronti del Condominio amministrato dalla rag. Gioia Salvatorica con studio Piazza De Marini, 3 - Genova.

L'entità dello stato debitorio è stato quantificato dall'amministratore in 1.653,88€ come da prospetto ricevuto:



rag. Gioia Salvatorica

Amministrazioni Condominiali

Piazza de Marini, 3/48 Genova 16123 - Tel. 380/32.63.192

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n.22 del 26/01/2013)

Condominio : Via Prè 30, GENOVA (GE) - C.F.: 94009260103 -

Oggetto: Schedino UI

Interno	Gestione	N. Rata	Scadenza Rata	Importo Rata	Importo Versato	Data Versam	Saldo
	Es. 2018	Cng	06/04/18	682,83			
			01/06/04/18	250,00			
			02/01/07/18	250,00			-1.182,83
	Lav. Str. Fognat	Cng	31/12/17	2.330,25	1.394,40	05/09/18	
					232,40	07/11/18	
					232,40	13/12/18	-471,05
TOT UI	- Saldo a Debit			3.513,08	1.859,20		-1.653,88

Genova, li 06/01/2019

Si segnala, come evidenziato al punto 2.b.3, che il **Cubera Flores Yen Patricio** proprietario per 1/2 della proprietà oggetto della presente relazione e che dalla anagrafe del Comune di Genova, vedi allegato D alla relazione, risulta CANCELLATO del 08/10/2018.

2.b.7 Verifiche sulla Regolarità Edilizia – Urbanistica – Catastale – Comunale

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di via di Prè 30 – Genova, di cui l'immobile fa parte, è stato realizzato con progetto 30 del 1875.

Dalle verifiche condotte presso Ufficio tecnico del Comune di Genova – Edilizia Privata e dal data base on line del Comune di Genova non si è rilevata alcuna dichiarazione di abitabilità.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della perizia è censito al Nuovo Catasto Terreni Comune di Genova Foglio n.33, mappale n. 307, che ricade nella zona AC-US (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico) e nell'ambito di paesaggio costiero secondo quanto censito dal piano urbanistico comunale, non vi sono segnalazioni di interesse secondo la zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio del piano urbanistico comunale.

REGOLARITÀ CATASTALI

La planimetria catastale relativa all'appartamento oggetto della perizia evidenzia difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Le difformità consistono nella rimozione di un muretto all'ingresso che faceva da separazione con il soggiorno e la cucina ed una diversa divisione del bagno che ha dato vita ad un nuovo ripostiglio / cabina armadio, vedi planimetrie allegate.



REGOLARITÀ COMUNALI

Dalle verifiche condotte presso ufficio tecnico del Comune di Genova si è riscontrato progetto approvato n. 30 del 1875.

Non risultano presentate pratiche per le opere interne eseguite.

Analizzando la documentazione tecnica agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, alla planimetria catastale ed allo stato dei luoghi si sono riscontrate le difformità descritte al precedente paragrafo, vedi allegato.

2.b.8 Attestazione di prestazione energetica

L'appartamento per la sua consistenza, conformazione ed esposizione ha **prestazione energetica G**.

2.c Possibile suddivisione degli immobili

L'unità immobiliare oggetto della stima non può essere suddivisa in lotti.

3 Valutazione del prezzo a base d'asta

CRITERI DI STIMA

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà conto della posizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come di seguito calcolata costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

Pertanto per quanto riportato al para. 2.a.2, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, alle indagini svolte ed allo stato conservativo degli immobili si ritiene corretto utilizzare i seguenti valori a metro quadro per gli immobili oggetto di stima:

per abitazioni civili:

Stato manutentivo medio	1.000,00€/mq
-------------------------	---------------------

DATI TECNICI

- **Appartamento**

- Superficie lorda

- Superficie appartamento: **76.00 mq ca.**

- **Superficie lorda totale: 76.00 mq ca.**



Superficie utile

Superficie appartamento:	69.00 mq ca.
Superficie utile totale:	69.00 mq ca.

Superficie commerciale

Superficie appartamento:	73.00 mq ca.
Superficie commerciale totale:	73.00 mq ca.

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

• **Appartamento**

Superficie appartamento: 88.00 mq x 1.00 =	73.00 mq ca.
Superficie virtuale totale:	73.00 mq ca

STIMA DEL LOTTO A BASE D'ASTA

Considerati i valori a metro quadro per gli immobili oggetto e le rispettive superfici commerciali / virtuali si ottengono i seguenti valori da poter utilizzare a base d'asta:

Appartamento

mq 73,00 x €/mq 1.000,00 =	73.000,00€
Totale valore venale all'ordinarietà	73.000,00€

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 15% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui:

Appartamento	62.050,00€	arrotondato per difetto	62.000,00€
Totale valore a base D'ASTA			62.000,00€

Valore a base d'asta totale arrotondato per difetto 62.000,00€ (cinquantaduemila euro)

Ing. Enrico Pandolfi



Allegati

- Allegato A: Rilievo fotografico
- Allegato B: Planimetrie:
 - stato autorizzato / stato di fatto / di raffronto
- Allegato C: Planimetria con calcolo superficie commerciale e virtuale
- Allegato D: Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
- Allegato E: Visure storiche per immobile e planimetrie catastali
- Allegato F: Estratto mappale
- Allegato G: Visura ipotecaria
- Allegato H: Attestato di prestazione energetica dell'immobile
- Allegato I: Verbale accesso con So.Ve.Mo

Attestazioni degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L.80/2005

Il sottoscritto Ing. Enrico Pandolfi in qualità di esperto nominato nella procedura 437/2017 promossa da **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**, contro [REDACTED] [REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente per via telematica ([REDACTED]) di avere predisposto copia cartacea depositata in cancelleria e di averne spedito per raccomandata copia all'esecutato.

In fede per quanto sopra dichiarato.

Genova, 31 Gennaio 2019

Il CTU
Ing. Enrico Pandolfi





Via di Prè n.30



Via di Prè n.30 – Accesso

Via

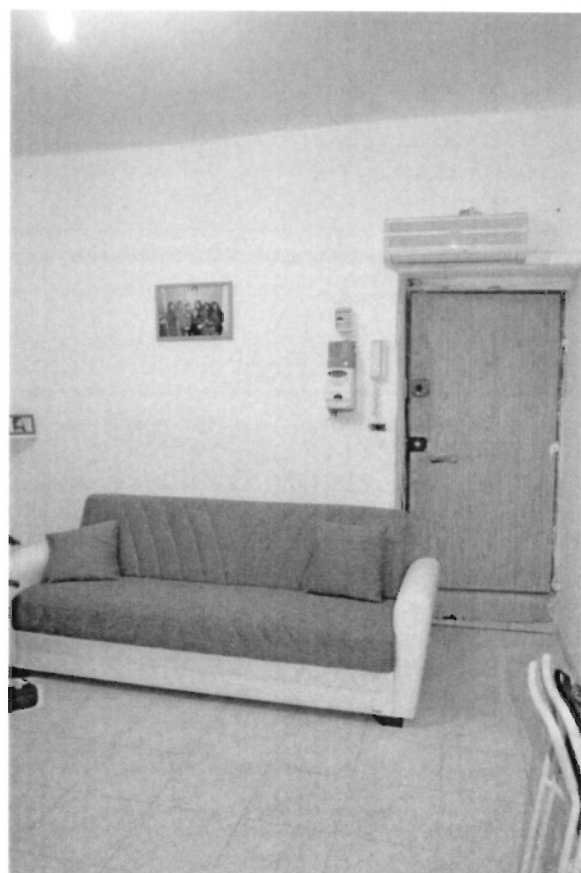




Via di Prè n.30 – Rampa scale



Via di Prè n.30 – Ingresso int. 8

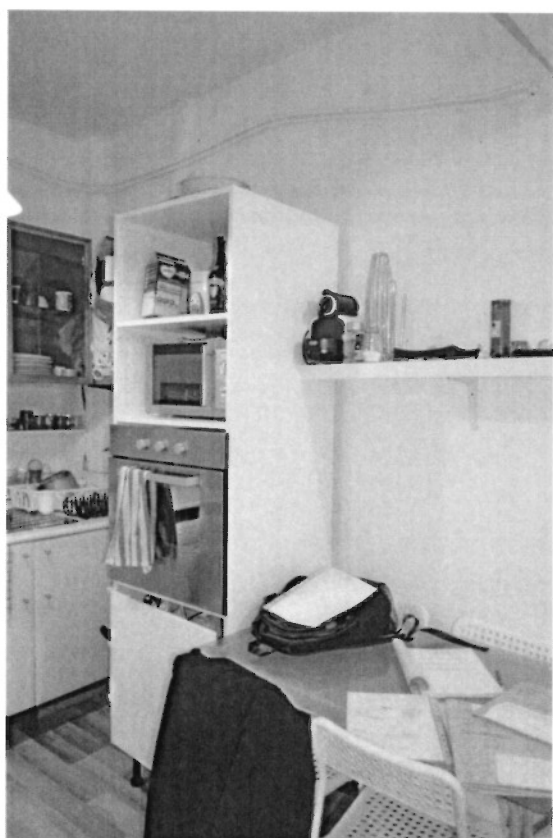


Int. 8 – Ingresso / Soggiorno





Int. 8 – Soggiorno

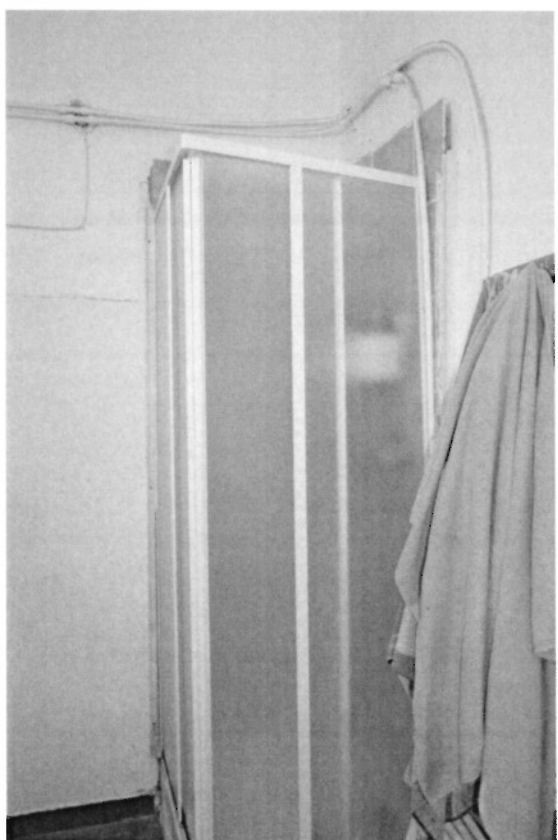


Int. 8 – Cucina





Int. 8 – Disimpegno / Ingresso Bagno

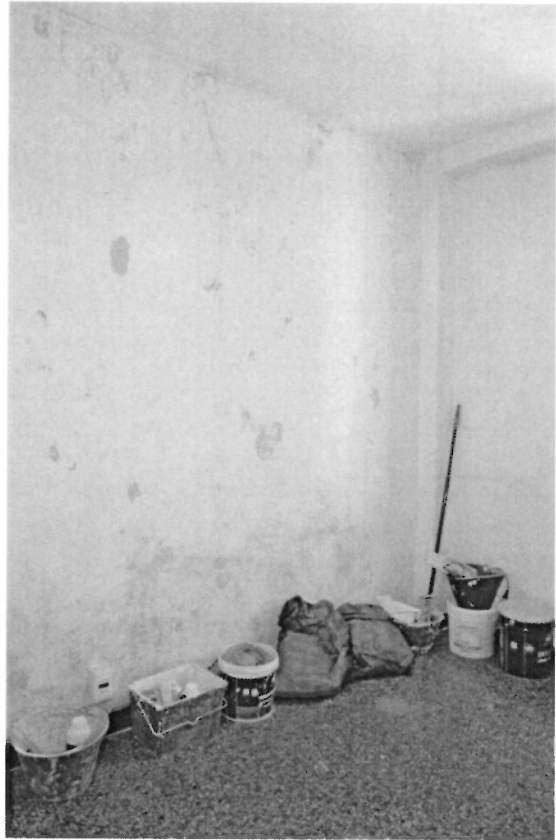


Int. 8 – Bagno

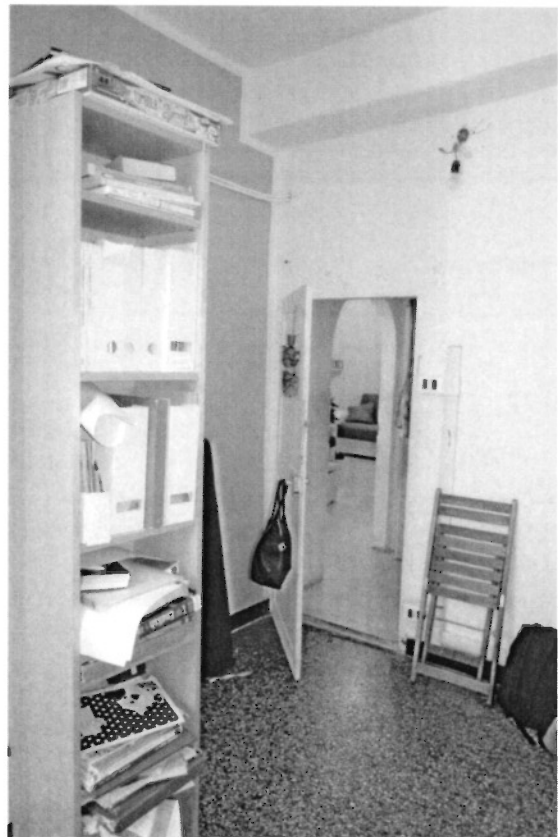




Int. 8 – Ripostiglio /Cabina Disimpegno



Int. 8 – Camera in ristrutturazione



Int. 8 – Camera in ristrutturazione





Int. 8 – Camera



Int. 8 – Camera

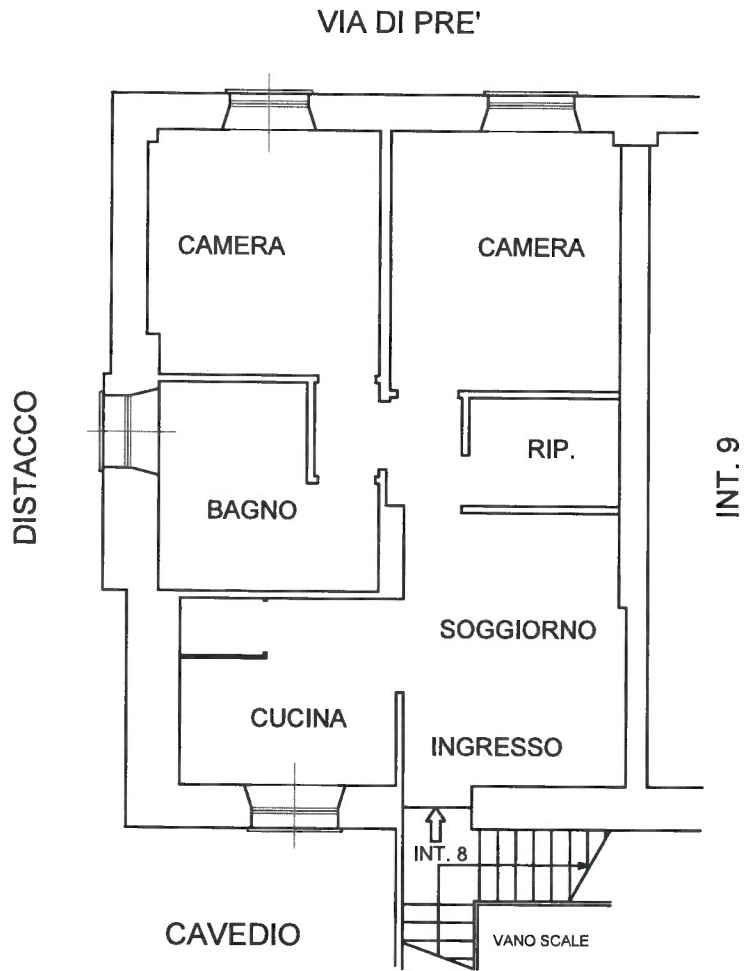


Int. 8 – Ripostiglio



ALL.B

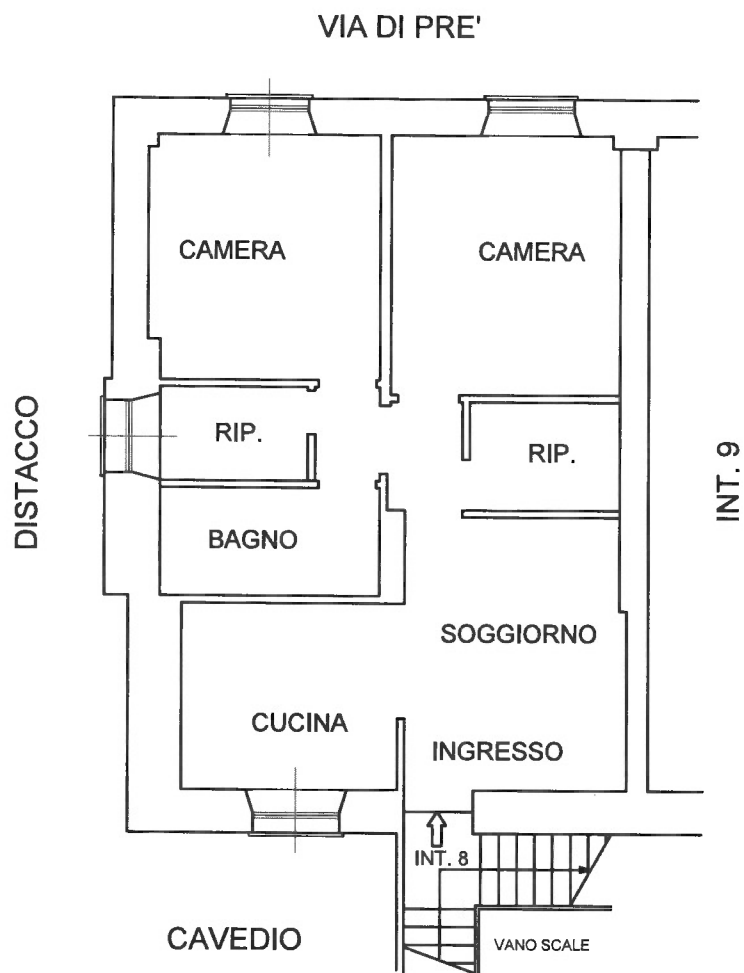
h = 2.90 m



SCALA 1 : 100

OGGETTO DELLA TAVOLA: STATO AUTORIZZATO
ESECUZIONE R.E. 473/2018
IMMOBILE SITO IN VIA DI PRE', 30
GENOVA

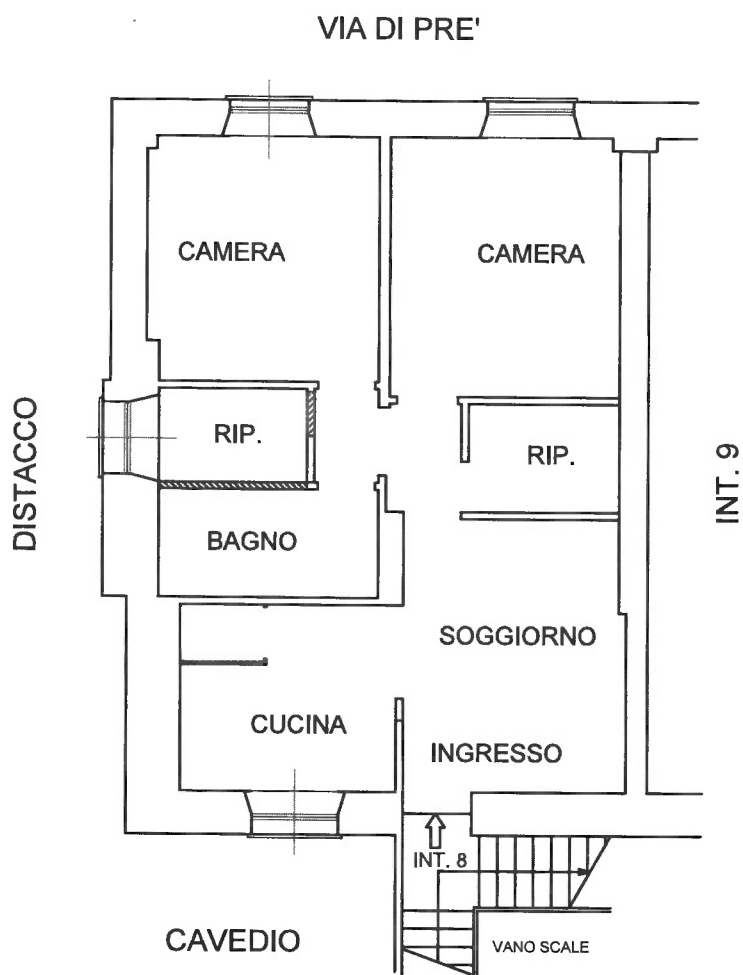
h = 2.90 m



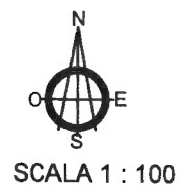
SCALA 1 : 100

OGGETTO DELLA TAVOLA: STATO ATTUALE
ESECUZIONE R.E. 473/2018
IMMOBILE SITO IN VIA DI PRE', 30
GENOVA

h = 2.90 m



-  MURATURA ELIMINATA
-  MURATURA AGGIUNTA



OGGETTO DELLA TAVOLA: DI RAFFRONTO
ESECUZIONE R.E. 473/2018
IMMOBILE SITO IN VIA DI PRE', 30
GENOVA



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Data: 18/12/2018 - Ora: 08.44.38 Segue
Visura n.: GE0187794 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana GEA	80	81	34	Cens. 1A		A/4	5	4,5 vani		L. 540.000	VARIAZIONE del 15/02/1997 in atti dal 15/02/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 100160.1/1997)
Indirizzo: VIA PRE' n. 30 piano: 4 interno: 8.												
Notifica: -												
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94) intestazione da verificare Partita 1203466 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana GEA	80	81	34	Cens. 1A		A/4	5	4,5 vani		L. 540.000	ATTO DI CONSEGNA del 13/11/1996 in atti dal 15/02/1997 (n. 29126/1996)
Indirizzo: VIA PRE' n. 30 piano: 4.												
Notifica: -												
Annotazioni: intestazione da verificare Partita 1203466 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana GEA	80	81	34	Cens. 1A		A/4	5	4,5 vani		L. 540.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/03/1992 in atti dal 31/03/1992 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - LEGGE 39/12/89 N. 427 (n. 2090.1/1992)
Indirizzo: VIA PRE' n. 30 piano: 4.												
Notifica: -												
Partita 1101066 Mod.58												



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Data: 18/12/2018 - Ora: 08.44.38 Segue
Visura n.: GE0187794 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 31/03/1984 (antecedente all'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	GEA	80	81	34	1		A/4	5	4,5 vani		L. 1.395	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1984 in atti dal 25/05/1989 (n. 8524/1984)	
Indirizzo										VIA PRE' n. 30 piano: 4;			
Notifica										Partita	1101066	Mod.58	-

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	GEA	80	81	34	1		A/4	5	4,5 vani		L. 877.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo										VIA PRE' n. 30 piano: 4;			
Notifica										Partita	1101066	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	GEA	80	81	34	1		A/4	5	4,5 vani		L. 1.395	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo										VIA PRE' n. 30/8 piano: 4;			
Notifica										Partita	27589	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 31/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/02/2006 Repertorio n.: 10251 Rogante: [REDACTED] Sede: GENOVA						
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3876.1/2006)						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Data: 18/12/2018 - Ora: 08.44.38 Fine
Visura n.: GB0187794 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 13/11/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 31/01/2006
DATI DERIVANTI DA			
	ATTO DI CONSEGNA del 13/11/1996 Voltura in atti dal 15/02/1997 Repertorio n.: 380 Rogante: NOTAIO PASTORINI Sede: GENOVA Registrazione: PU Sede: GENOVA n.: 10683 del 26/11/1996 COMPRAVENDITA (n. 29126/1996)		

Situazione degli intestati dal 29/01/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	USURTURARIO GENERALE E PROPRIETARIA PER 1/2 fino al 13/11/1996
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 10/20 fino al 13/11/1996
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/1990 Voltura in atti dal 10/11/1993 Repertorio n.: 21638 Rogante: FALZONE ERNESTO Sede: GENOVA Registrazione: UR n: 1705 del 14/02/1990 (n. 5597.1/1990)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/03/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 29/01/1990
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1984 Voltura in atti dal 25/05/1989 Repertorio n.: 5745 Rogante: E. FALZONE Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n.: 9105 del 19/04/1984 (n. 8524/1984)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2 fino al 31/03/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 31/03/1984
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 66699

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PANDOLFI

* 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).

ALL. F

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Dichiaro di variazione e <input type="checkbox"/> Dichiaro di invarianza		Copiata del Registro, a d. 18/12/2018 (Firma, cognome e nome)	
Identificativi catastali F. n. 81 sub. 30		Incirca all'atto del... data provincia di GENOVA, n. 288 data del. del. 1088. Firma	

PIANO 1° - 1/200

ORIENTAMENTO

UFF. 1113 SERVIZIO AL CLIENTE SOG. A. DI 1/200	1 FEB 1997 190/160
--	-----------------------

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di GENOVA(D969) - Sezione di GENOVA(Q) - < Sezione Urbana: CHA Foglio: 80 Particella: 81 - Subalimento 34 - VIA PRE n. 30, VIA DI FRE n. 30 piano: 4 interno: 8;





REGIONE LIGURIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720192945

VALIDO FINO AL: 25-01-2029

ALL-H
APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

473/2018

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 11

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

Dati identificativi



Regione: LIGURIA

Comune: Genova

Indirizzo: VIA DI PRE', 30

Piano: QUARTO

Interno: OTTO

Coordinate GIS: 44.414558 °N 8.925071 °E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1875

Superficie utile riscaldata(m²): 66.43

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 220.40

Volume lordo raffrescato (m³): 220.40

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)			Sezione		GEA		Foglio		80		Particella		81	
Subalterni	Da	34	A		Da	A		Da	A		Da	A		A			
Altri subalterni																	

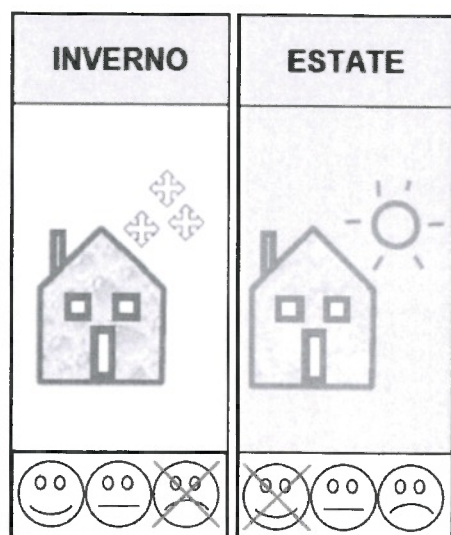
Servizi energetici presenti

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

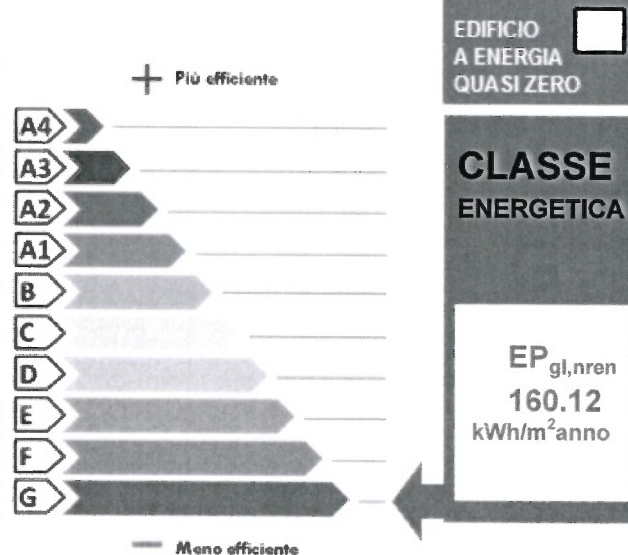
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (37.34) kWh/m²anno

Se esistenti:

0

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. B Serial#: 50e1a63e1c81fe2287929e1b6a9018de

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	3127 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 160.12 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	457 (Sm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 22.13 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 33.21 kg/m ² anno
<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"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP gl, nren kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Sostituzione caldaia	NO	11	E (83,00 kWh/m ² anno)	E (83,00 kWh/m ² anno)



REGIONE LIGURIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720192945

VALIDO FINO AL: 25-01-2029

APE

2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

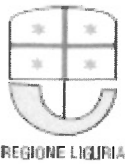
V - Volume riscaldato	220.40	m ³
S - Superficie disperdente	76.00	m ²
Rapporto S/V	0.3448	
EP _{H,nd}	21.43	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0064	-
Y _{IE}	0.0287	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1-Caldiaia standard	2015		Gas naturale, Energia elettrica	26.00	0.28	η _H	8.44	76.09
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	1-Caldiaia standard	2015		Gas naturale, Energia elettrica	26.00	0.19	η _w	13.69	84.00
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50e1a63e4c82fe2287929e1b6a9088de





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720192945

VALIDO FINO AL: 25-01-2029

APE 2015

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	Enrico Pandolfi	
Indirizzo	epandolfi68@gmail.com - - -	
E-mail	epandolfi68@gmail.com	
Telefono		
Titolo		
Ordine/Iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Enrico Pandolfi, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 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
---	----

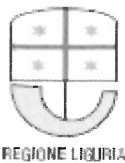
SOFTWARE UTILIZZATO

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: 25-01-2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50e1a63e4c82fe2287929e1b6a9018de



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720192945

VALIDO FINO AL: 25-01-2029



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 (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.