
TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ponzano Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E.

contro

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Ponzano Antonio, con studio in Via Pammatone 7/41A - 16121 - Genova (GE), email a.ponzano@studioponzano.net, PEC antonio.ponzano1@geopec.it, Tel. 3356751760, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - VIA DOMENICO CARLI 90/1, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via D. Carli - Serra Riccò (GE), edificio contraddistinto con il numero civico n. 90; risale agli anni sessanta/settanta, è dislocato su tre piani fuori terra oltre al piano terra adibito a box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in ottime condizioni di manutenzione, foto n° 1-2-3.

L'accesso all'appartamento int. 1 avviene tramite portafinestra d'ingresso, androne e porta caposcala, foto n° 4-5.

L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in graniglia alla palladiana, pareti finite fino al soffitto con intonaci lisci, rasati e tinteggiati con idropittura grigia (fascia altezza ml 1.20) e restante parte con idropittura bianca. Soffitti intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura bianca.

Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e zoccolo in ardesia.

L'edificio è situato in zona periferica a media densità di popolazione. La zona è servita da mezzi pubblici extra urbani.

Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - VIA DOMENICO CARLI 90/1, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-
-
-

da Nord procedendo in senso orario: distacco su terrazzo / Via F. Traverso, distacco su terrazzo condominiale, androne e vano e distacco su Via D. Carli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	3,00 m	
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				111,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è posto al primo piano, distinto con l'int. n.1 e composto da: disimpegno d'ingresso, cucina-soggiorno, bagno e tre camere. Totale 6 vani catastali.

Si trova nell'insieme in ottime condizioni di manutenzione essendo stato oggetto di recente ristrutturazione..

L'unità immobiliare dispone di locali normalmente distribuiti su un'altezza variabile di circa 3.00 ml, tutti serviti da finestre / porte-finestre di dimensioni normali.

L'orientamento principale è a Nord-Est.

La panoramicità è su strada e terrazzo privato e la luminosità è buona.

Le principali finiture consistono in:

- pavimenti in spc per tutti i locali;

- rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce, rasati e tinteggiati con idropittura; la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche in prossimità del piano cottura; il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di circa ml 1.50. ??
 - serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato tutte le bucaure sono dotate di finestre in alluminio anodizzato di ultima generazione con vetrocamera e tapparelle in pvc.
 - Cucina: arredata con normali impianti e arredi.
 - Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.
 - Impianto idrico: produzione di acqua calda centralizzato e approvvigionamento dal collettore comunale.
 - Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia e provvisto contatore Enel e salva vita.
 - Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio.
 - antenna TV centralizzata e citofono.
- Quanto sopra è visibile sulle foto n. 6-7-8-9-10-11.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica, allegato n°3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	24	1		A2	1	6	115 mq	666,23 €		

Corrispondenza catastale

Si allega la pianta catastale, allegato n°4, che corrisponde per dimensione e forma allo stato attuale dell'immobile visionato.

PRECISAZIONI

nulla da precisare

PATTI

n/a

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ottime condizioni generali essendo stato recentemente ristrutturato con finiture e impianti funzionanti.

PARTI COMUNI

Vialletto condomiale, androne e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

n/a

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord/Est

Altezza interna utile 3.00 ml

Str. verticali: Cemento Armato

Solai: latero cemento

Copertura: falde

Pareti esterne: finite in arenino e tinteggiate alla farina di quarzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente occupato dall'Esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Si allega la certificazione notarile ventennale, allegato n. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Lo scrivente ha provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documentazione mancante:

- aggiornamento documentazione catastale: acquisizione della visura storica dell'immobile e della piante catastale (allegati n°3-4 di cui sopra).
- aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 11/09/2025: dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. n. 5604, del 05/03/2025 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di BPER Banca Spa e contro i predetti eseguiti, alla data del 11/09/2025 risulta ulteriore formalità in capo agli stessi, come accertato con ispezioni ipotecarie del 11/09/2025 (elenco sintetico formalità), allegati n°5-6-7.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale per l'accertamento

della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato:

- nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con DDC n° 15 del 22/06/2023, in Zona RQTPA.
 - nel Piano territoriale di Coordinamento Paesaggistico (PTCP) ricade in Zona ID-MA
 - nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) non sussistono vincoli.
- Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

Come da documentazione allegato n°8.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sopralluogo effettuato ha permesso di accertare che:

- La planimetria catastale risultava conforme con lo stato dei luoghi riscontrato alla data del sopralluogo in loco.
- Accertamenti permettevano di rintracciare la documentazione inerente la pratica in sanatoria per opere di diversa distribuzione interna eseguite prima del 17/03/1985 (L.R. 16/08). Tale documentazione è racchiusa nell'allegato n. 9.

Si attesta pertanto la regolarità edilizia dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile già redatta da altro tecnico ha evidenziato che la classe energetica è la "B", pari a 58,75 kWh/mq anno, come da Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 07202535705, valido fino al 03/08/2035, con relativa ricevuta di protocollazione e dettaglio pagamento, allegato n°10.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - VIA DOMENICO CARLI 90/1, interno 1, piano T
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via D. Carli - Serra Riccò (GE), edificio contraddistinto con il numero civico n. 90; risale agli anni sessanta/settanta, è dislocato su tre piani fuori terra oltre al piano terra adibito a box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in ottime condizioni di manutenzione, foto n° 1-2-3. L'accesso all'appartamento int. 1 avviene tramite portafinestra d'ingresso, androne e porta caposcala, foto n° 4-5. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in graniglia alla palladiana, pareti finite fino al soffitto con intonaci lisci, rasati e tinteggiati con idropittura grigia (fascia altezza ml 1.20) e restante parte con idropittura bianca. Soffitti intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura bianca. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e zoccolo in ardesia. L'edificio è situato in zona periferica a media densità di popolazione. La zona è servita da mezzi pubblici extra urbani. Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 24, Sub. 1, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 135.725,00

La stima dell'immobili in esame è effettuata in base al più probabile valore di mercato in comune commercio, considerando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.

L'immobile sopra descritto viene valutato tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni dell'immobile in esame;
- b) le caratteristiche costruttive e la sua specifica destinazione;
- c) l'andamento attuale dei prezzi di mercato in comparabilità con immobili della zona;
- d) la consistenza globale desunta dal rilievo eseguito.

Il valore a metro quadrato minimo e massimo di zona è stato desunto da indagini di mercato, rivolte ad autorevoli osservatori e agenti del settore, con riferimento ad immobili analoghi nella zona per caratteristiche e rifiniture.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 2° semestre 2024):

Appartamento - variabile minimo/massimo €/mq 980.00 / 1450,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, in comparabilità con immobili simili nella zona, con la consultazione dei riferimenti OMI e del Borsino immobiliare, per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, stabilisce il seguente più probabile valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 1 - Appartamento Serra Riccò (GE) - VIA DOMENICO CARLI 90/1, interno 1, piano T	111,25 mq	1.220,00 €/mq	€ 135.725,00	100,00%	€ 135.725,00
Valore di stima:					€ 135.725,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 11/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ponzano Antonio

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a7d2b5a3f0d6411a52d0fab8b224075

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra Riccò (GE) - VIA DOMENICO CARLI 90/1, interno 1, piano T
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via D. Carli - Serra Riccò (GE), edificio contraddistinto con il numero civico n. 90; risale agli anni sessanta/settanta, è dislocato su tre piani fuori terra oltre al piano terra adibito a box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in ottime condizioni di manutenzione, foto n° 1-2-3. L'accesso all'appartamento int. 1 avviene tramite portafinestra d'ingresso, androne e porta caposcala, foto n° 4-5. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in graniglia alla palladiana, pareti finite fino al soffitto con intonaci lisci, rasati e tinteggiati con idropittura grigia (fascia altezza ml 1.20) e restante parte con idropittura bianca. Soffitti intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura bianca. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e zoccolo in ardesia. L'edificio è situato in zona periferica a media densità di popolazione. La zona è servita da mezzi pubblici extra urbani. Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 24, Sub. 1, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale per l'accertamento della configurazione urbanistica e la presenza di eventuali vincoli, l'immobile di cui sopra è configurato:

- nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con DDC n° 15 del 22/06/2023, in Zona RQTPA. -

- nel Piano territoriale di Coordinamento Paesaggistico (PTCP) ricade in Zona ID-MA - nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) non sussistono vincoli.

Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923. Come da documentazione allegato n°8.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene n° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serra Riccò (GE) - VIA DOMENICO CARLI 90/1, interno 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 24, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	111,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ottime condizioni generali essendo stato recentemente ristrutturato con finiture e impianti funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Via D. Carli - Serra Riccò (GE), edificio contraddistinto con il numero civico n. 90; risale agli anni sessanta/settanta, è dislocato su tre piani fuori terra oltre al piano terra adibito a box auto. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in ottime condizioni di manutenzione, foto n° 1-2-3. L'accesso all'appartamento int. 1 avviene tramite portafinestra d'ingresso, androne e porta caposcala, foto n° 4-5. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in graniglia alla palladiana, pareti finite fino al soffitto con intonaci lisci, rasati e tinteggiati con idropittura grigia (fascia altezza ml 1.20) e restante parte con idropittura bianca. Soffitti intonacati, rasati e tinteggiati con idropittura bianca. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo e zoccolo in ardesia. L'edificio è situato in zona periferica a media densità di popolazione. La zona è servita da mezzi pubblici extra urbani. Le riprese fotografiche sono riunite nell'allegato n°1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Attualmente occupato dall'Esecutata		





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202535705

VALIDO FINO AL: 03/08/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 10

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

Dati identificativi



Regione: Liguria
 Comune: SERRA RICCO'
 Indirizzo: Via Domenico Carli 90, n. 1
 Piano: t
 Interno: 1
 Coordinate GIS: 44,494659 ; 8,912941

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1972
 Superficie utile riscaldata (m²): 93,53
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 367,29
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale			SERRA RICCO'				Sezione		Foglio		25		Particella		24	
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a	da	a				
Altri subalterni																

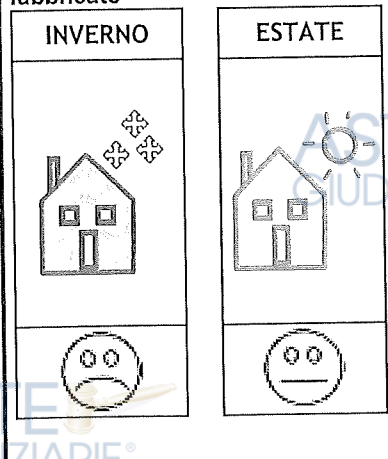
Servizi energetici presenti

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

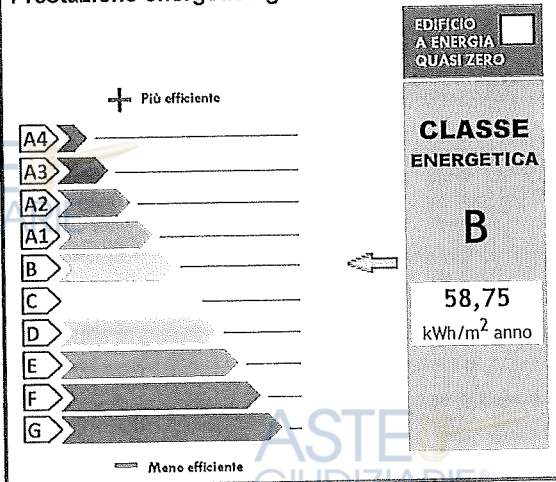
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

A1

52,67 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202535705

VALIDO FINO AL: 03/08/2035



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua 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	-	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 58,75
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	553,78 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 0,43
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 11,75
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	39,95 kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'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 [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Intervento su componenti opachi	No	9,2	A1 - 50,88	A1 50,88 kWh/m ² anno 9 anni
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202535705

VALIDO FINO AL: 03/08/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

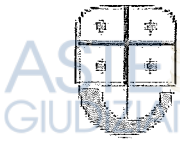
Energia esportata	580,41 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	-----------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	367,290	m ³
S - Superficie disperdente	266,171	m ²
Rapporto S/V	0,725	
EPH,nd	38,3	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,06	-
YIE	0,05	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 kWh/m ² anno	EPren kWh/m ² anno
Climatizzazione invernale	Stufa a Pellet			Biomassa	14,0	0,902 η_H	0,2	42,2
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						0,896 η_W	0,2	16,5
Impianti combinati	Caldia a condensazione Luna Duo-Tec E 1.28		071640000001696	Gas naturale (Metano)	28,0	1,072 η_{gn}		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico (Silicio mono cristallino, mq. 19,2) Stufa a Pellet	2022		Energia solare Biomassa	2,50 14,0			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202535705

VALIDO FINO AL: 03/08/2035



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.

Interventi migliorativi proposti:- Isolamento cassonetti tapparelle.



SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente / Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo / Società

Nome e Cognome / Denominazione	Elio Casanova
Indirizzo	Via Bellavista, 34a/1 - 16010 - SERRA RICCO' (GE)
E-mail	eliocasanova@libero.it
Telefono	3339423648
Titolo	ARCHITETTO IUNIOR
Ordine/iscrizione	ARCHITETTI
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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?	Sì
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 04/08/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202535705

VALIDO FINO AL: 03/08/2035






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 confort 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:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

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 quella 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

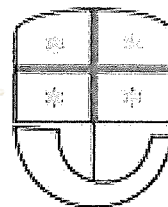
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

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.

Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

Dettaglio di pagamento via web

Numero certificatore: 9404
Nominativo certificatore: CASANOVA ELIO
Anno: 2025
Numero certificato: 35705
Codice ordine: 000000714360
UID riscossione: 31158b29b7874ccc812eb76006beb453
IUV: 000200003111734
Importo totale: 20 €
Data del pagamento: 04/08/2025 12.01



Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1a7d2b5a3f0d8411a52d0fab8b224075