

SIG.RA ANTONELLA POLLINO

PRESIDENTE PRO TEMPORE
 LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA
 PIO LASCITO NINO BAGLIETTO IMPRESA SOCIALE

VIA NINO BAGLIETTO CIV. N°3
 16016 - COGOLETO - GE

**OGGETTO: PERIZIA DI INDIVIDUAZIONE DI VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE
 SITO IN VIA BEUCA CIV. N°76 A COGOLETO (GE)
 PROPRIETA' PIO LASCITO NINO BAGLIETTO IMPRESA SOCIALE**

IL GIORNO 03/05/2024 IL SOTTOSCRITTO DOTT. ARCH. SUBRERO FRANCESCO NATO IL 27/5/1971 A VARAZZE, CON STUDIO A COGOLETO (GE), VIA SAN LORENZO CIV. N°30/3, TEL. 010/9181301, C.F. SBRFNC71E27L675K IN QUALITÀ DI TECNICO INCARICATO, SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ E CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PENALI PREVISTE DALL'ART. 76 DEL D.P.R. 445 DEL 28/12/2000 PER IPOTESI DI FALSITÀ IN ATTI E DICHIARAZIONI MENDACI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL CO. 2 DELL'ART. 20 DEL D.P.R. 06/06/01 N°380 COME MODIFICATO DAL D.LGS. 27/12/02 N°301 SI E' RECATO A COGOLETO (GE) IN LOCALITÀ BEUCA SU RICHIESTA DELLA SIG.RA ANTONELLA POLLINO AL FINE DI STIMARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UNA VILLETTA AVENTE UNA SUPERFICIE DI MQ 68,00 (SESSANTOTTO), CON CIRCA 46,00 MQ (QUARANTASEI) DI TERRAZZE E CON ANNESSA AREA CIRCOSTANTE (CORTE ESCLUSIVA) DI CIRCA MQ 320,00 (TREGENTOVENTI) IL TUTTO NEL COMPLESSO CONFINANTE A NORD E SUD CON VIA BEUCA, A EST CON MAPPALE 982, E AD OVEST CON MAPPALE 945.

L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA CENSITO AL CATASTO URBANO DI COGOLETO AL FOGLIO 17 (DICIASETTE), PARTICELLA 983 (NOVECENTOTTANTATRE), CATEGORIA A07, RENDITA EURO 506,13.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: COGOLETO

Fascia/zona: Centrale/COSTIERA (CAPOLUOGO-VAL LERONE-VALLE ARESTRA-PROPAGGINI
 COLLINARI RETROSTANTI)

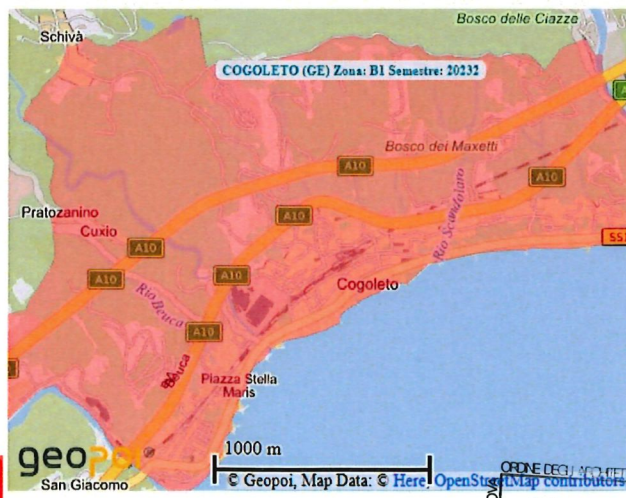
Codice zona: B1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2850	4200	L	6,9	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2250	3300	L	5,5	8,2	L
Box	Normale	1900	2800	L	5,1	7,6	L
Posti auto coperti	Normale	1450	2150	L	4,8	7,1	L
Posti auto scoperti	Normale	1350	2000	L	4,5	6,7	L
Ville e Villini	Normale	3500	5200	L	8,7	12,8	L



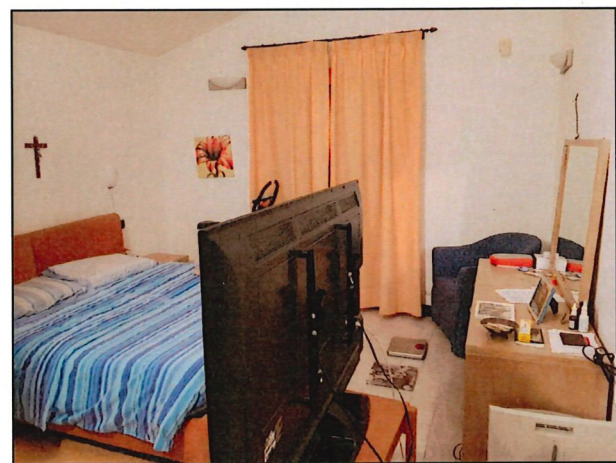
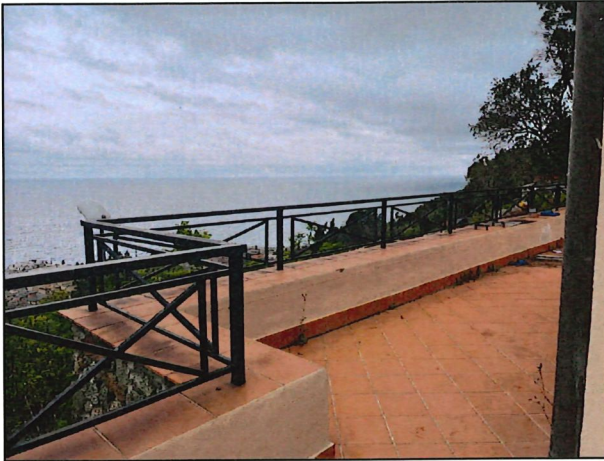
PROVINCIA DI GENOVA
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
**Dott. Arch.
 FRANCESCO
 SUBRERO**
 N. 2647
 AVVOCATO
 E COORDINATORE
 RESPONSABILE
 PERICOLOSI



TRATTASI DI VILLETTA MONOPIANO CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE "ALLA LIGURE", ACCESSO INDIPENDENTE E CORTE ESCLUSIVA. STRUTTURA PORTANTE IN TRAVI/PILASTRI E TETTO C.A. CON COPERTURA IN COPPI, TAMPONAMENTI IN LATERIZIO CON INTERCAPEDINE E A PAVIMENTO VESPAID ISOLANTE CON IGLOO. PARETI ESTERNE INTONACATE E TINTEGGIATE, LATTONERIE E SCOSSALINE IN RAME, PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO, FINESTRE, PORTEFINESTRE E PERSIANE ALLA GENOVESSE IN ALLUMINIO VERNICIATO. PORTE INTERNE IN LEGNO VERNICIATO/LAMINATO. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI (BAGNO E ANGOLO COTTURA) IN CERAMICA/GRESS, PARETI INTERNE INTONACATE E TINTEGGIATE. IMPIANTO GAS, ACQUA CALDA, IMPIANTO ELETTRICO. CLIMATIZZAZIONE CALDO/FREDDO, TV, ANTI-INTRUSIONE. SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO CON LAVANDINO, WC, BIDET E DOCCIA. ESTERNAMENTE L'IMMOBILE SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE AD ESCLUSIONE DI ALCUNE AREE DI EFFLORESCENZA PRESUMIBILMENTE CAUSATA DA INFILTRAZIONI D'ACQUA PIOVANA. INTERNAMENTE L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE AD ESCLUSIONE DI ALCUNE PICCOLE AREE DI EFFLORESCENZA A LIVELLO DEL BATTISCOPA PRESUMIBILMENTE CAUSATE DA UMIDITA' DI RISALITA.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 Dott. Arch.
**FRANCESCO
 SUBRERO**
 N. 2647
 PROVINCIA DI GENOVA
 E CONSERVATORIA



IN PRIMO LUOGO SI PUNTUALIZZA CHE L'IMMOBILE È STATO CONSIDERATO COME SE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DA TURISTICO A RESIDENZIALE FOSSE GIÀ AVVENUTO.

IN CONSIDERAZIONE AL VALORE DI MERCATO PER FABBRICATI E TERRENI DESUNTO DA UN'INDAGINE DI MERCATO E PER SIMILITUDINE DALLA TABELLA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" (ULTIMO AGGIORNAMENTO DELL'ANNO 2023 SECONDO SEMESTRE CHE SI RITIENE POSSA COMUNQUE ESSERE UTILIZZATO ANCHE AD OGGI) E ALLE CONDIZIONI "NORMALI" IN CUI VERSA L'IMMOBILE E LA CORTE SI STIMA NEL MODO SEGUENTE:

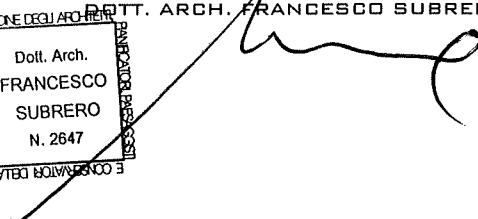
VALORE FABBRICATO (VILLETTA): $5.000,00 \text{ EURO/MQ} \times 68,00 \text{ MQ} = 340.000,00 \text{ EURO}$
VALORE TERRAZZI: $5.000,00 \text{ EURO/MQ} \times \frac{1}{4} \times 46,00 \text{ MQ} = 57.500,00 \text{ EURO}$
VALORE TERRENO (CORTE ESCLUSIVA): $320,00 \text{ MQ} = 80.000,00 \text{ EURO}$

COMPARANDO FABBRICATI E TERRENI SIMILI NELLA ZONA PER METRATURA E TIPOLOGIA I VALORI SOPRA
MENZIONATI SI RITIENE DEBBANO ESSERE DEPREZZATI DI CIRCA IL 10% E PERTANTO IL VALORE REALE
RISULTA:

477.500,00 EURO - 10% CIRCA = 430.000,00 EURO

COGOLETO, 03.05.2024

PROVINCIA DI GENOVA
DOTT. ARCH. FRANCESCO SUBRERO
FRANCESCO SUBRERO
N. 2647
E CONSERVATORE DELLA
CANTIERE



IN ALLEGATO PLANIMETRIA CATASTALE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

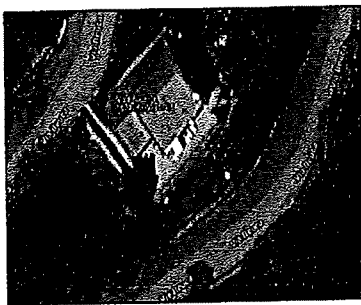
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo unità immobiliari

Numero 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: Cogoleto
 Indirizzo: Via Beuca, 76
 Piano: terra
 Interno:
 Coordinate GIS: 44.386013 °N 8.634915 °E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2005
 Superficie utile riscaldata (m²): 55.68
 Superficie utile raffrescata (m²): 55.68
 Volume lordo riscaldato (m³): 249.09
 Volume lordo raffrescato (m³): 218.50

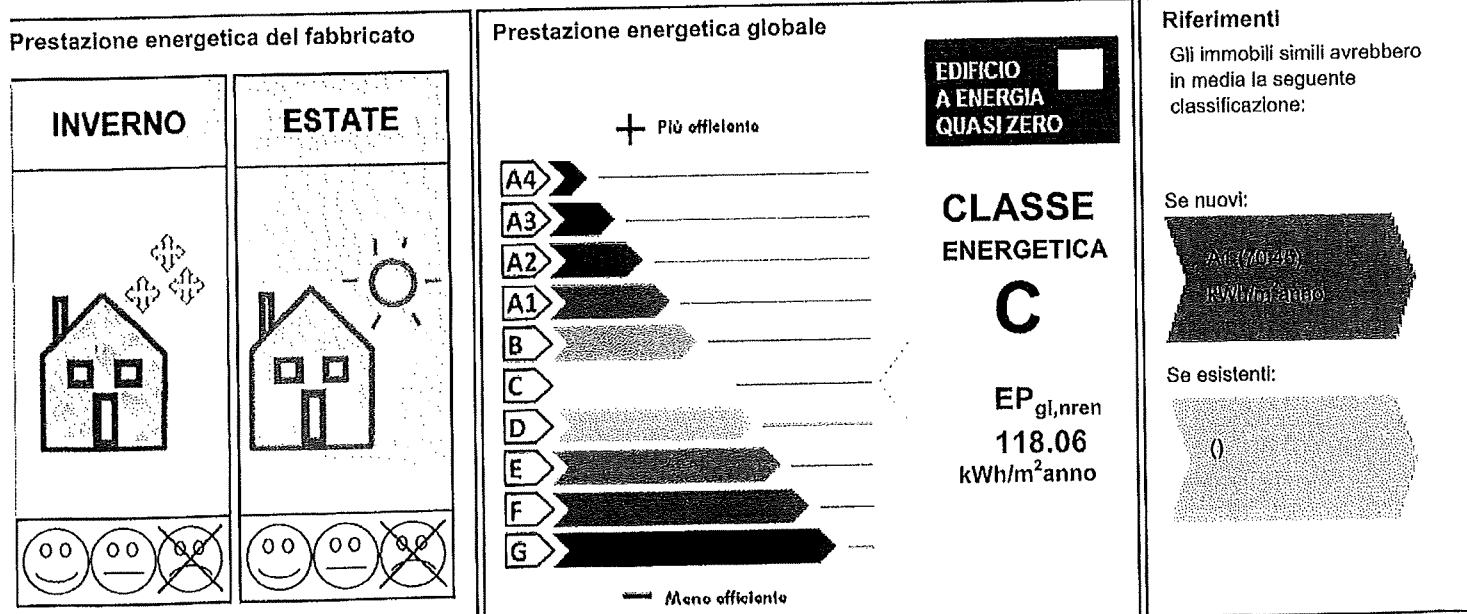
Comune catastale (Fabbricati)		Cogoleto (C823)		Sezione		Foglio		17		Particella		983	
Subalterni	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da
Altri subalterni													

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.



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

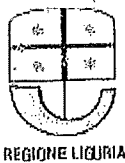
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2762 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 118,06 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	117 (Sm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 202,94 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 25,71 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
REN5	sostituzione pompa di calore	NO	8	B (85,57 kWh/m ² anno)	B (85,57 kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



REGIONE LIGURIA

CIVILIA PER L'ENERGIA (P. IVA 02702930666)

VALIDO FINO AL 31/01/2012

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

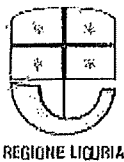
Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	249.09	m ³
S - Superficie disperdente	263.66	m ²
Rapporto S/V	1.0585	
EP _{H,nd}	210.25	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0447	-
Y _{IE}	0.5937	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	EPnre
						$\eta_{H,c}$	$\eta_{H,w}$		
Climatizzazione invernale	1-HP elettrica aria-aria	2005		Energia elettrica	6.00	2.92	$\eta_{H,c}$	196.99	72.07
Climatizzazione estiva	1-HP elettrica aria-aria	2005		Energia elettrica	6.00	0.39	$\eta_{H,c}$	5.94	24.66
Prod. acqua calda sanitaria	1-Scalda-acqua autonomo istantaneo a gas	2005		Gas naturale	20.60	0.80	$\eta_{H,w}$	0.00	21.32
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	1-HP elettrica aria-aria	2005		Energia elettrica	6.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

REGIONE LIGURIA - SERVIZIO REGIONALE ENERGIA E CLIMA

VALIDO FINO AL 31/03/2022



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	Paolo Ghione	
Indirizzo	Via Viarzo 33/B - - -	
E-mail	ghpaol@gmail.com	
Telefono	3480381757	
TITOLO	Geometra	
Ordine/iscrizione	Albo Geometri e Geometri Laureati di Savona n°1687	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Geometra Paolo Ghione, 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	La potenza dei generatori connessi a "Impianto Riscaldamento" non è sufficiente, presenza di energia termica residua (Oras) pari a 2.941,8 kWh	

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: 31-01-2022

Firma e timbro digitalmente autografa digitale

Paolo Ghione

CN = Ghione Paolo

O = Collegio dei geometri di Savona

C = IT

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:

	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 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.

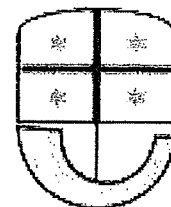
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici:

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.

Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore: 7151
Cognome: Ghione
Nome: Paolo
Anno: 2022
Codice identificativo: 0720223566
Data Protocollo: 01/02/2022 06:40
Numero Protocollo: Prot/2022/0074419

Impronta file .pdf:

6bcf80b9e668e5d0f11ef441a01a499f7143bacee4309e13d00b769b9973ca26

Impronta file .xml:

e8a0ae36dfc85120bedc823ee3151c7102a6b17998b4ce825c67f4fcd76d5288

SIG.RA ANTONELLA POLLINO

PRESIDENTE PRO TEMPORE
 LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA
 PIO LASCITO NINO BAGLIETTO IMPRESA SOCIALE

VIA NINO BAGLIETTO CIV. N°3
 16016 - COGOLETO - GE

**OGGETTO: PERIZIA DI INDIVIDUAZIONE DI VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE
 SITO IN VIA BEUCA CIV. N°78 A COGOLETO (GE)
 PROPRIETA' PIO LASCITO NINO BAGLIETTO IMPRESA SOCIALE**

IL GIORNO 03/05/2024 IL SOTTOSCRITTO DOTT. ARCH. SUBRERO FRANCESCO NATO IL 27/5/1971 A VARAZZE, CON STUDIO A COGOLETO (GE), VIA SAN LORENZO CIV. N°30/3, TEL. 010/9181301, C.F. SBRFNC71E27L675K IN QUALITÀ DI TECNICO INCARICATO, SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ E CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PENALI PREVISTE DALL'ART. 76 DEL D.P.R. 445 DEL 28/12/2000 PER IPOTESI DI FALSITÀ IN ATTI E DICHIARAZIONI MENDACI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL CO. 2 DELL'ART. 20 DEL D.P.R. 06/06/01 N°380 COME MODIFICATO DAL D.LGS. 27/12/02 N°301 SI E' RECATO A COGOLETO (GE) IN LOCALITÀ BEUCA SU RICHIESTA DELLA SIG.RA ANTONELLA POLLINO AL FINE DI STIMARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UNA VILLETTA AVENTE UNA SUPERFICIE DI MQ 60,00 (SESSANTA), CON CIRCA 28,00 MQ (VENTOTTO) DI TERRAZZE E CON ANNESSA AREA CIRCOSTANTE (CORTE ESCLUSIVA) DI CIRCA MQ 515,00 (CINQUECENTOQUINDICI) IL TUTTO NEL COMPLESSO CONFINANTE A SUD E IN PARTE A NORD CON VIA BEUCA, SEMPRE A NORD COL MAPPALE 984, A EST CON MAPPALE 938, E AD OVEST CON MAPPALE 983.

L'IMMOBILE RISULTA CENSITO AL CATASTO URBANO DI COGOLETO AL FOGLIO 17 (DICIASETTE), PARTICELLA 982 (NOVECENTOTTANTADUE), CATEGORIA A07, RENDITA EURO 506,13.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: COGOLETO

Fascia/zona: Centrale/COSTIERA (CAPOLUOGO-VAL LERONE-VALLE ARESTRA-PROPAGGINI COLLINARI RETROSTANTI)

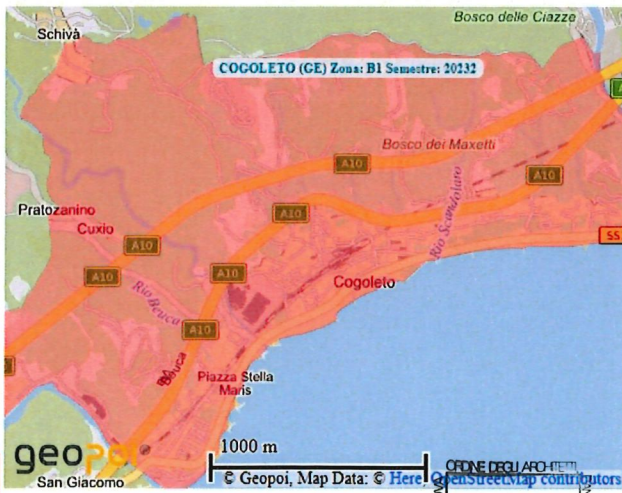
Codice zona: B1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2850	4200	L	6,9	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2250	3300	L	5,5	8,2	L
Box	Normale	1900	2800	L	5,1	7,6	L
Posti auto coperti	Normale	1450	2150	L	4,8	7,1	L
Posti auto scoperti	Normale	1350	2000	L	4,5	6,7	L
Ville e Villini	Normale	3500	5200	L	8,7	12,8	L



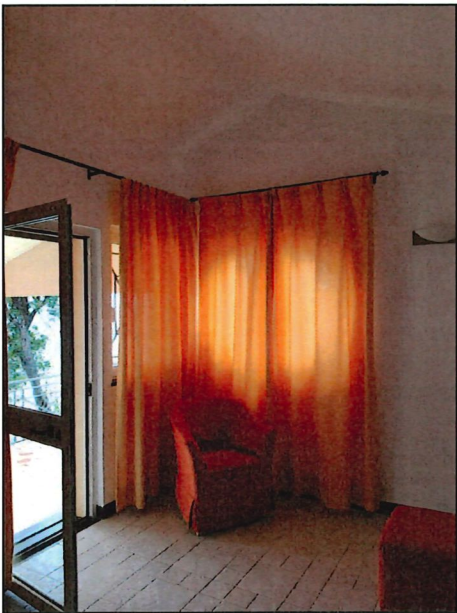
PROVINCIA DI GENOVA
 CRONE DEGLI ARCHITETTI
 Dott. Arch.
FRANCESCO
SUBRERO
 N. 2647
 VIBO BONINCONTI



TRATTASI DI VILLETTA MONOPIANO CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE "ALLA LIGURE", ACCESSO INDIPENDENTE E CORTE ESCLUSIVA. STRUTTURA PORTANTE IN TRAVI/PILASTRI E TETTO C.A. CON COPERTURA IN COPPI, TAMPONAMENTI IN LATERIZIO CON INTERCAPEDINE E A PAVIMENTO VESPAIO ISOLANTE CON IGLOO. PARETI ESTERNE INTONACATE E TINTEGGIATE, LATTONERIE E SCOSSALINE IN RAME, PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO. FINESTRE, PORTEFINESTRE E PERSIANE ALLA GENOVESSE IN ALLUMINIO VERNICIATO. PORTE INTERNE IN LEGNO VERNICIATO/LAMINATO. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI (BAGNO E ANGOLO COTTURA) IN CERAMICA/GRESS, PARETI INTERNE INTONACATE E TINTEGGIATE. IMPIANTO GAS, ACQUA CALDA, IMPIANTO ELETTRICO. CLIMATIZZAZIONE CALDO/FREDDO, TV, ANTI-INTRUSIONE. SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO CON LAVANDINO, WC, BIDET E DOCCIA. ESTERNAMENTE L'IMMOBILE SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE AD ESCLUSIONE DI ALCUNE AREE DI EFFLORESCENZA PRESUMIBILMENTE CAUSATA DA INFILTRAZIONI D'ACQUA PIOVANA. INTERNAMENTE L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE AD ESCLUSIONE DI ALCUNE PICCOLE AREE DI EFFLORESCENZA A LIVELLO DEL BATTISCOPA PRESUMIBILMENTE CAUSATE DA UMIDITA' DI RISALITA'.



PROVINCIA DI GENOVA
 OFFINA DEGLI ARCHITETTI
 Dott. Arch.
 FRANCESCO
 SUBRERO
 N. 2647
 RAIACANTIERI PAVANONI
 E CONSORTORIUM D'ARTI



PROVINCIA DI GENOVA
PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Arch.
FRANCESCO
SÜBRERO
N. 2647
PUNTAUTTA PERSICOTTI
PUNTAUTTA PERSICOTTI
E CONSERVATORI DELLA

IN PRIMO LUOGO SI PUNTUALIZZA CHE L'IMMOBILE È STATO CONSIDERATO COME SE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DA TURISTICO A RESIDENZIALE FOSSE GIÀ AVVENUTO.

IN CONSIDERAZIONE AL VALORE DI MERCATO PER FABBRICATI E TERRENI DESUNTO DA UN'INDAGINE DI MERCATO E PER SIMILITUDINE DALLA TABELLA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" (ULTIMO AGGIORNAMENTO DELL'ANNO 2023 SECONDO SEMESTRE CHE SI RITIENE POSSA COMUNQUE ESSERE UTILIZZATO ANCHE AD OGGI) E ALLE CONDIZIONI "NORMALI" IN CUI VERSA L'IMMOBILE E LA CORTE SI STIMA NEL MODO SEGUENTE:

VALORE FABBRICATO (VILLETTA): 5.000,00 EURO/MQ X 60,00 MQ = 300.000,00 EURO

VALORE TERRAZZI: 5.000,00 EURO/MQ X 1/4 X 28,00 MQ = 35.000,00 EURO


VALORE TERRENO (CORTE ESCLUSIVA): 515,00 MQ = 109.205,00 EURO

COMPARANDO FABBRICATI E TERRENI SIMILI NELLA ZONA PER METRATURA E TIPOLOGIA I VALORI SOPRA MENZIONATI SI RITIENE DEBBANO ESSERE DEPREZZATI DI CIRCA IL 10% E PERTANTO IL VALORE REALE RISULTA:

444.250,00 EURO - 10% CIRCA = 400.000,00 EURO

COGOLETO, 03.05.2024

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOTT. ARCH. FRANCESCO SUBRERO
FRANCESCO
SUBRERO
N. 2647
PROVINCIA DI GENOVA
E CONSERVATORE DELLA
CANTIERE PERICOLOSI



IN ALLEGATO PLANIMETRIA CATASTALE

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

Dichiarazione protocollo n. GE0140171 del 13/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cogoleto

Via Beuca

civ. 78

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 982

Subalterno:

Compilata da:
Carafa Elisabetta

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

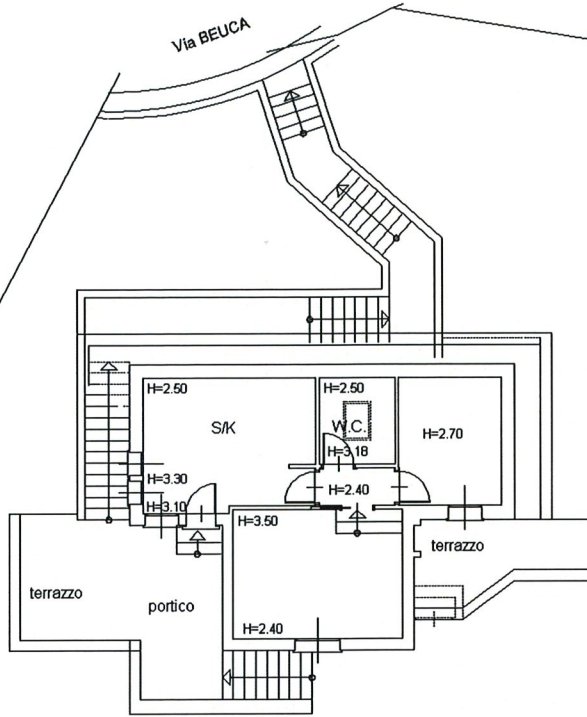
N. 8474

Scheda n. 1

Scala 1:200

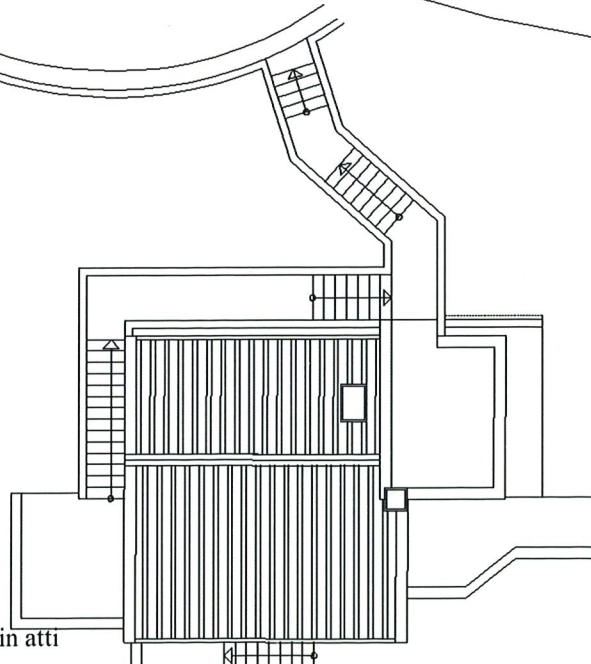
**ABITAZIONE
PIANO TERRA**

PART. 983



corte esclusiva

**TERRAZZO
PIANO PRIMO**



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 13/04/2018 - n. T18819 - Richiedente: SBRFNC71E27L675K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2018 - Comune di COGOLETO (C823) - < Foglio: 17 - Particella: 982 - Subalterno: 0 >
VIA BEUCA n. 78 civ. 78

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 unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione: LIGURIA
 Comune: Cogoleto
 Indirizzo: Via Beuca, 78
 Piano: terra
 Interno:
 Coordinate GIS: 44.386013 °N 8.634915 °E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 2005
 Superficie utile riscaldata (m²): 48.55
 Superficie utile raffrescata (m²): 48.55
 Volume lordo riscaldato (m³): 226.55
 Volume lordo raffrescato (m³): 198.84

Comune catastale (Fabbricati)		Cogoleto (C823)		Sezione		Foglio		17		Particella		982	
Subalterni	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da
Altri subalterni													

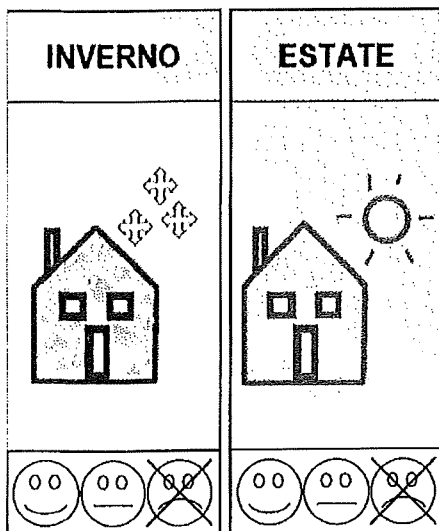
Servizi energetici presenti

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

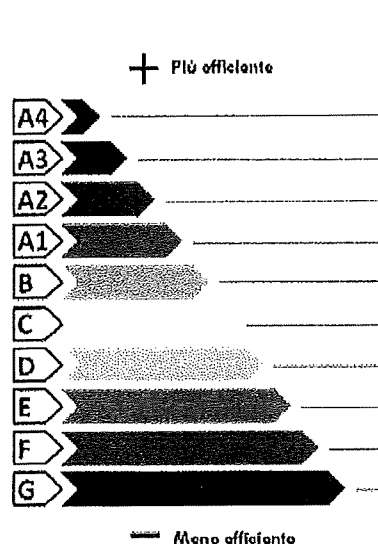
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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



EDIFICIO
**A ENERGIA
 QUASI ZERO**

**CLASSE
 ENERGETICA**

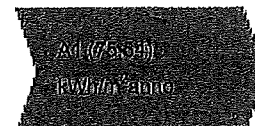
C

EP_{gl,nren}
122.54
 kWh/m²anno

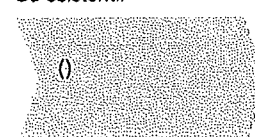
Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



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	2505 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 122,54 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	105 (Sm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 238,32 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olfo combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 26,69 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (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
REN5	sostituzione pompa di calore	NO	14	C (102,60 kWh/m ² anno)	C (102,60 kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	226.55	m ³
S - Superficie disperdente	255.12	m ²
Rapporto S/V	1.1261	
EP _{H,nd}	233.08	kWh/m ² anno
A _{scd,est} /A _{sup utile}	0.0583	-
Y _{IE}	0.5944	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale Impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{pre}
						η_H	η_C		
Climatizzazione invernale	1-HP elettrica aria-aria	2005		Energia elettrica	6.00	3.16	η_H	231.83	73.70
Climatizzazione estiva	1-HP elettrica aria-aria	2005		Energia elettrica	6.00	0.47	η_C	6.49	26.91
Prod. acqua calda sanitaria	1-Scalda-acqua autonomo Istantaneo a gas	2005		Gas naturale	20.60	0.80	η_w	0.00	21.93
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	1-HP elettrica aria-aria	2005		Energia elettrica	6.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

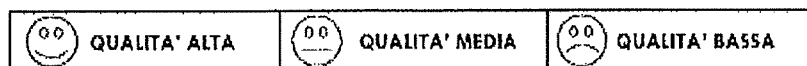
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

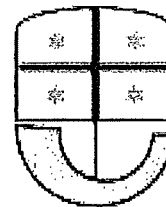
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici:

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.

Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

Ricevuta

N. certificatore: 7151
Cognome: Ghione
Nome: Paolo
Anno: 2022
Codice identificativo: 0720223579
Data Protocollo: 01/02/2022 06:40
Numero Protocollo: Prot/2022/0074420

Impronta file .pdf:

1f6aaa1da0f08cd7a4f63dd342853503c3584bd8f941aca2f951baef6748adfe

Impronta file .xml:

d2ed00d61eec6fd94a4aac012ba08be45e47cfa7bfc1b605a3349ac02efc990c