

**TRIBUNALE CIVILE di PERUGIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa G. M. Lignani**

**Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione  
Immobiliare n°218/2021 promossa da CERVED MASTER  
SERVICES SpA contro [REDACTED] Rinvio udienza 12/07/2022.**

La sottoscritta Dr. Agr. Marilena Morisco, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Perugia al n°606 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al n°1167, domiciliata per lo svolgimento dell'attività professionale a Perugia in via F. Petrarca, 9 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare su emarginata, a seguito di nomina del 01/02/2022, stende la presente relazione rispondendo ai seguenti quesiti posti dal Sig. G.E.:

**PROVVEDA**

- 1) *Prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*
- 3) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura*

*del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

*- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

*- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali. ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*

*- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

*- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o*

*limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico — edilizie, difformità catastali);*

*- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso;*

*- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*

*- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.45, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

*- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne,*

*pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

*- a verificare 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;*

*- che risulti 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.*

*- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per*

*vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso*

*siano compresi nello stesso lotto;*

*- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

*- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare a depositare ove non in atti copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante;*

*- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.*

*- riferire immediatamente al giudice circa 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.).*

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

- L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Dopo aver comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta, esaminati gli atti del procedimento, svolti gli accertamenti tecnico-urbanistici e ipo-catastali, effettuate indagini del mercato immobiliare, presa visione dei beni in oggetto, reperita la relativa documentazione tecnica ed amministrativa, ha redatto la presente relazione che, ha suddiviso, nei seguenti paragrafi:

**Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi;**

***Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;***

***Paragrafo 3 - Individuazione e identificazione degli immobili pignorati ed eventuali variazioni intervenute;***

***Paragrafo 4 - Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;***

***Paragrafo 5 - Stato di possesso degli immobili;***

***Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;***

***Paragrafo 7 - Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;***

***Paragrafo 8 - individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;***

***Paragrafo 9 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;***

***Paragrafo 10 - Descrizione analitica dei beni pignorati;***

***Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati;***

***Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.***

#### **RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

***Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi***



Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte procedente e dalle risultanze delle ricerche effettuate si può affermare che la documentazione allegata agli atti processuali risulta completa e regolare tranne che per la mancanza della planimetria del fabbricato. Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso l'Agenzia del Territorio e ad inserirla negli allegati della perizia.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali in data 06/02/2022. In data 18/03/2022, alla presenza del Sig. [REDACTED] socio della [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] per il custode IVG, si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Gualdo Tadino in Largo Trattati di Roma snc, verificandone tipologia costruttiva, lo stato conservativo inoltre si scattavano alcune fotografie, come riportato nel verbale di sopralluogo (**All.to n°1**). Si effettuava, poi, un'ispezione delle zone per constatarne la viabilità e la consistenza edilizia. La comunicazione del sopralluogo era stata inviata alle parti tramite pec.

In data 08/02/2022 si richiedeva alla Sezione Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino copia della documentazione tecnica che veniva regolarmente fornita.

In data 06 e 07/02/2022 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, si acquisivano: le Visure per soggetto e per immobile, la Planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa.

In data 06/02/2022, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si otteneva l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili in oggetto aggiornato al 04/02/2022 ad integrazione della Relazione Notarile presente in atti.

Infine si sono svolte indagini di mercato immobiliare nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di esecuzione.

***Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;***

L'immobile pignorato consiste in un ufficio posto al primo piano oltre a sottotetto, di un edificio facente parte di un complesso residenziale di maggior consistenza denominato "Centro Commerciale Flaminia". I locali sono individuati catastalmente da due sub differenti, tuttavia la presenza di un unico accesso dal corridoio condominiale e di un solo bagno fanno prospettare la vendita in un unico lotto.

***Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione degli immobili pignorati, ed eventuali variazioni intervenute;***

Dall'esame della documentazione ipo-catastale il pignoramento in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà intestati a [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] (All.to n°2).

Vi è esatta corrispondenza fra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Inoltre lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nelle planimetrie in atti al Catasto Edilizio tranne che

per la presenza di una porta di comunicazione fra le particelle 97 e 98 nonché per l'assenza della botola di accesso al sottotetto della particella 97.

L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni nel Comune di Perugia come di seguito specificato:

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consist.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
---------------	--------------	------------	---------------	---------------	-----------------	-----------------------	----------------

40	1163	97	A/10	2	3 vani	142 m <sup>2</sup>	€650,74
----	------	----	------	---	--------	--------------------	---------

40	1163	98	A/10	1	2 vani	93 m <sup>2</sup>	€371,85
----	------	----	------	---	--------	-------------------	---------

**Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;**

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da un ufficio con annessa sala riunioni e archivio al piano primo e sottotetto al secondo livello. Il tutto è posto a confine con i locali identificati con i sub.40, 42, 44 e 49, salvo se altri. L'immobile è ubicato in largo Trattati di Roma snc del Comune di Gualdo Tadino all'interno del "Centro Commerciale Flaminia" dotato di ampio parcheggio circostante (All.to n.8 foto n°1, 2 e 3).

Accertamento della proprietà al momento del pignoramento

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 04/02/2022) risulta che la piena proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi all'esecutata ██████████



2WORLDS SRL contro [REDACTED]

Iscrizioni

**a) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Perugia in data 22/01/2002 Reg. Part. **279** Reg. Gen. 1913 a favore di *Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A.* contro [REDACTED]

**b) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Perugia in data 22/01/2002 Reg. Part. **280** Reg. Gen. 1914 a favore di *Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A.* contro [REDACTED]

**c) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Perugia in data 09/11/2010 Reg. Part. **6543** Reg. Gen. 29507 a favore di *Banca Popolare di Spoleto S.p.A.* contro [REDACTED]

**6.2** Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevati oneri giuridici né di regolarizzazione catastale e/o urbanistica in base alla documentazione resa disponibile dal Comune di Gualdo Tadino (**All.to 5**).

**Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese**

***condominiali scadute non pagate; cause in corso;***

Il CTU ha acquisito (**All.to n°4b**) dalla [REDACTED] nella persona della sig.ra [REDACTED] amministratore del condominio di cui l'immobile esecutato fa parte, le seguenti informazioni:

- Spese condominiali annue fisse pari a circa €709,14.
- Non sono stati comunicati debiti nei confronti del condominio.
- Non risultano preventivate spese straordinarie.

Non risultano cause in corso relative all'immobile pignorato.

***Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;***

Dall'esame della documentazione in atti e visto l'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 04/02/2022) per l'immobile in oggetto risulta quanto di seguito esposto (**All.to n°3**):

**8.1 Attuale proprietario** [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Fabi Antonio Rep. 76441/25686 del 04/11/2010 (**All.to n°4a**), trascritto a Perugia il 09/11/2010 Reg. Part. **17983** Reg. Gen. 29506.

**8.2 Precedenti proprietari:**

a) [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4 con atto di compravendita a rogito del notaio Fabi Antonio Rep. 31159 del 27/12/2001, trascritto a Perugia il 11/01/2002 Reg. Part. **655** Reg.

Gen. 873.

b) [REDACTED], piena proprietà in forza di Atto di Compravendita a rogito notaio [REDACTED] Rep. 41082 del 16/11/1995, trascritto a Perugia il 27/11/1995 Reg. Part. **16201** Reg. Gen. 23261.

Per quanto sopra esposto sembra sussistere la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

***Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;***

La destinazione di PRG dell'area in cui insiste il fabbricato in oggetto risulta essere Zona B4 - Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane (**All.to n°5f**). Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'indagine presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento come di seguito riportato (**All.to n°5a-5e**): *Concessione Edilizia n.167/1983* per la realizzazione centro commerciale -direzionale; *Concessione n.337/1997* per manutenzione straordinaria e sistemazione tetto; Comunicazione interventi prot. 20932 del 25/09/2013 per realizzazione opere interne per nuova distribuzione interna locali adibiti ad attività direzionale uffici. *Autorizzazione di agibilità del 30/07/1984; Certificato di agibilità n.77 del 21/10/2013. L'Attestato di Prestazione Energetica* emesso in data 04/03/2010 (**All.to n.7**) valuta l'edificio in oggetto di **classe F**.

**Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni pignorati;**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata a circa 1,4km dal centro storico di Gualdo Tadino e a 2,4km dallo svincolo della S.S.3 – Gualdo Tadino Centro.

L'Ufficio si trova al piano primo di una palazzina di tre livelli fuori terra sita a Gualdo Tadino in Largo Trattati di Roma snc (**All.to n°8 foto n°1 e 2**). Dalla pubblica via si accede al parcheggio che circonda l'edificio e attraverso un portone in alluminio e vetro si entra nel vano scala (**All.to n°8 foto n°3, 4 e 5**). È composto da ufficio con bagno, sala riunioni/aula didattica, archivio e sottotetto con altezza degradante da 3,1m a 0,2m, balconcino (**All.to n°8 foto da n°6 a n°18**), ha una Superficie catastale di **142m<sup>2</sup>** il sub97 + **93m<sup>2</sup>** il sub98. Attualmente i locali oggetto di pignoramento risultano essere comunicanti con i sub44 e 87 medesimo proprietario, pertanto bisognerà prevedere delle tamponature in corrispondenza delle attuali porte. L'accesso al sottotetto avviene unicamente attraverso una scala a chiocciola presente nel sub87. Pertanto si renderà necessaria l'apertura della botola prevista e segnata in mappa nel sottotetto del sub97. Inoltre il locale sottotetto risulta ancora allo stato grezzo.

**Componenti edilizie e costruttive**

*Fabbricato*

*Struttura:* cemento armato - *Tetto:* a falde - *Facciata:* rivestimento con livello manutentivo buono - *Ascensore:* assente - *Impianto citofonico:* buono - *Scala condominiale:* Tipologia: a rampa, Gradini in linoleum, Ringhiera e corrimano in



ferro, Condizioni: buone. - *Pavimentazione e rivestimento parti comuni*: Condizioni buone.

#### *Ufficio*

*Portoncino d'ingresso*: Tipologia: a battente, Condizioni buone - *Infissi interni*:

Materiale: alluminio e vetro, Condizioni: buone - *Porte interne*: Tipologia:

legno tamburato, Condizioni: buone - *Pavimentazione interna*: gres porcellanato -

*Pareti e soffitti*: intonacati e tinteggiati - *Rivestimenti bagno*: piastrelle in

monocottura. Il servizio igienico è costituito da bagno dotato di aeratore meccanico

essendo privo di finestra.

### **Impianti tecnologici**

*Citofonico*: citofono tradizionale. - *Elettrico residenziale*: Tipologia: sottotraccia –

Tensione 220V. - *Idrico*: Impianto condominiale allacciato a rete pubblica. -

*Fognatura*: rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura. - *Telefonico*:

impianto sottotraccia di tipo tradizionale. - *Termico (riscaldamento ed acqua*

*sanitaria)*: Tipologia: autonomo con caldaia a gas – Diffusori: radiatori a parete. -

*Allarme antintrusione*: assente.

### **Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati (punto 11 del quesito);**

#### *11.1 Criterio di Stima adottato*

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si baserà sulla determinazione dell'attuale valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzati nel mercato immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto

delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, dell'accessibilità, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci e che estrinseci. Si è ritenuto opportuno adottare tale procedimento di stima in quanto, grazie al ricorso ai dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio basato su riferimenti obiettivi.

Consultando i dati dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari risulta che i valori unitari rilevati dallo stesso riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), per unità immobiliari della medesima destinazione di quella in oggetto, ubicate nella medesima zona, oscillano tra un valore minimo di 570€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 720€/m<sup>2</sup> determinati sulla base di contrattazioni avvenute, di orientamento per le vendite ed acquisti futuri, che riferendosi ad una scala vasta di valori, si svincolano, di fatto, dai pareri del mercato locale. Tali valori sono accessibili tramite il sito Internet della Agenzia delle Entrate.

Si sono poi presi a riferimento i dati desunti da borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ad annunci immobiliari di vendita di beni con analoghe caratteristiche. Dagli annunci reperiti nei giorni di indagine sui siti internet del settore immobiliare, si sono individuati prezzi che vengono riportati in forma sintetica e schematica nella seguente tabella:

<b>Sito vendite immobiliari</b>	<b>Localizzazione immobile</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Prezzo €/ m<sup>2</sup></b>
Immobiliare.it	Piazza B. Angelico	161	652
Casa.it	CC Flaminia	120	458

I valori così reperiti sono stati selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima e alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima tenendo conto delle aggiunte/detractions ai valori unitari per le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche del bene risultando così possibile attribuire all'immobile il seguente valore unitario pari a 500€/m<sup>2</sup>.

Per quanto concerne i criteri di valutazione, si precisa che:

- Le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;

Descrizione	Sup. convenzionale
-------------	--------------------

Ufficio sub97	142m <sup>2</sup>
---------------	-------------------

Ufficio sub98	93m <sup>2</sup>
---------------	------------------

### 11.2 Fonti di informazione

Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, sono: le principali banche dati disponibili on line quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (periodo di rilevazione II semestre 2021), la Bii della Camera di Commercio di Perugia (periodo di rilevazione I trimestre 2022), oltre ai più diffusi portali di vendite immobiliari (**All.to 6**).

### *11.3 Valutazioni delle superfici*

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario €/m<sup>2</sup></i>	<i>Valore totale €</i>
UFFICIO	235m <sup>2</sup>	500,00	<b>117.500,00</b>

Il valore espresso tiene debitamente conto dello stato manutentivo generale. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze e accessori, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché di tutti i patti a favore e contro.

### *11.4 Adeguamenti e correzioni della stima*

Si applica una riduzione del 15% dovendo tenere conto dei costi da sostenere per i lavori di divisione dagli altri ambienti dell'ufficio non pignorati oltre alla apertura della botola per accedere al sottotetto e ai lavori di tamponatura e pavimentazione del sottotetto. Inoltre si applica una riduzione pari al 5% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi occulti per cui  $117.500,00 \times 20\% = \text{€}23.500,00$ .

### *11.5 Prezzo base d'asta dell'immobile*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  $\text{€}117.500,00 - \text{€}23.500,00 = \text{€}94.000,00$

## ***Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.***

### *12.1 Conclusioni*

In riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione sulla base degli atti di causa, delle risultanze dei sopralluoghi, delle ricerche effettuate e delle considerazioni espresse

nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di sintetizzare il contenuto di quanto precede:

- il bene pignorato risulta intestato a nome di [REDACTED]

La vendita del bene pignorato è da effettuarsi in un unico lotto, il cui valore, è stato determinato pari a:

**Lotto UNICO**

**€94.000,00**

*12.2 Attestazione invii copie perizia*

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver trasmesso alle parti copia dell'elaborato a mezzo pec alla mail dell'esecutato [REDACTED] al legale del creditore procedente [REDACTED] al custode [REDACTED]

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

il C.T.U

Perugia li 12/06/2022



(timbro e firma)

**Documentazione allegata:**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Planimetrie e visure catastali
- 3) Ispezione ipotecaria

4) Atto di Provenienza

5) Pratiche edilizie

6) Banca dati quotazioni immobiliari

7) Attestato di prestazione energetica

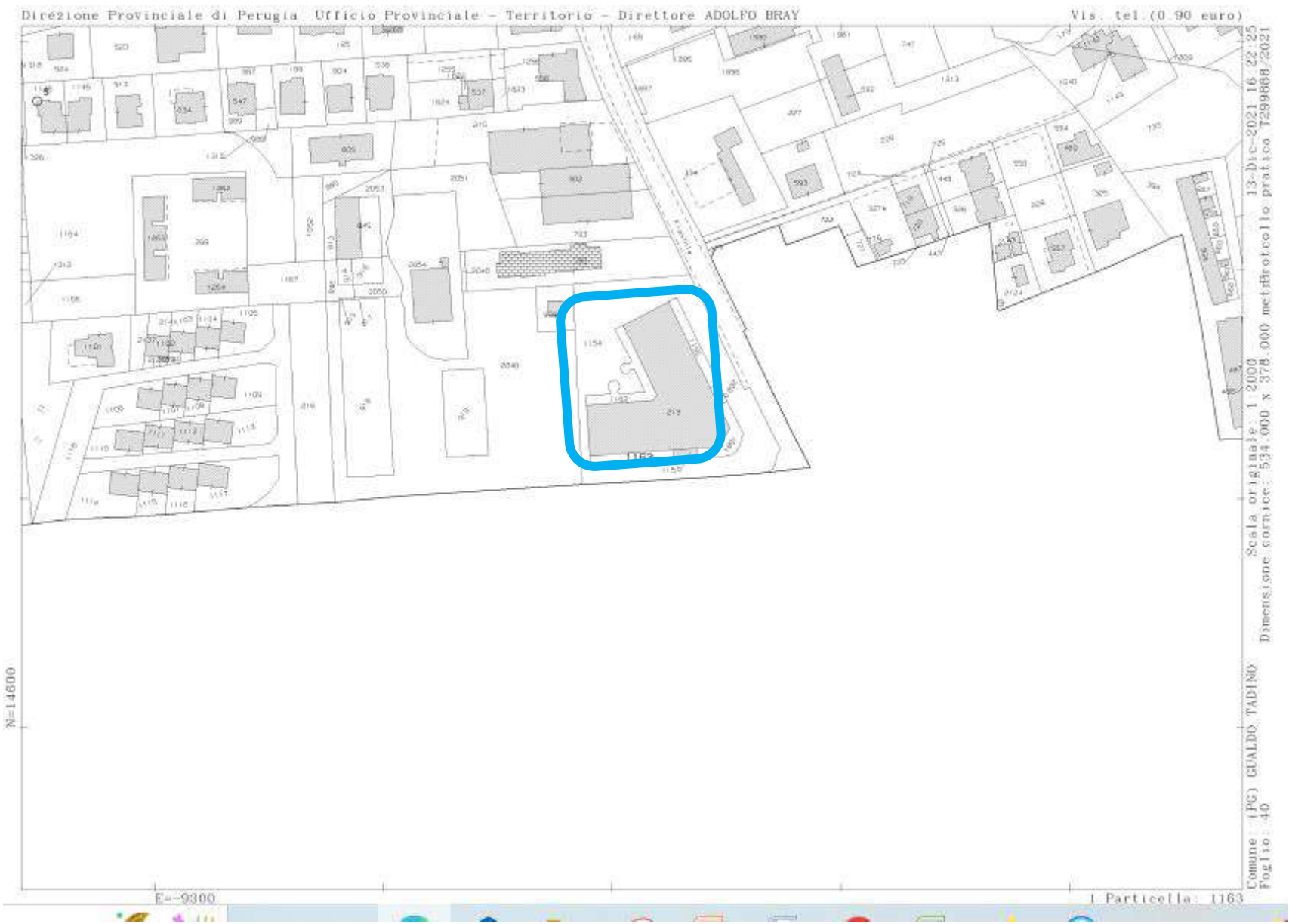
8) Documentazione fotografica

Bozza ordinanza di vendita

[Digitare qui]

[Digitare qui]

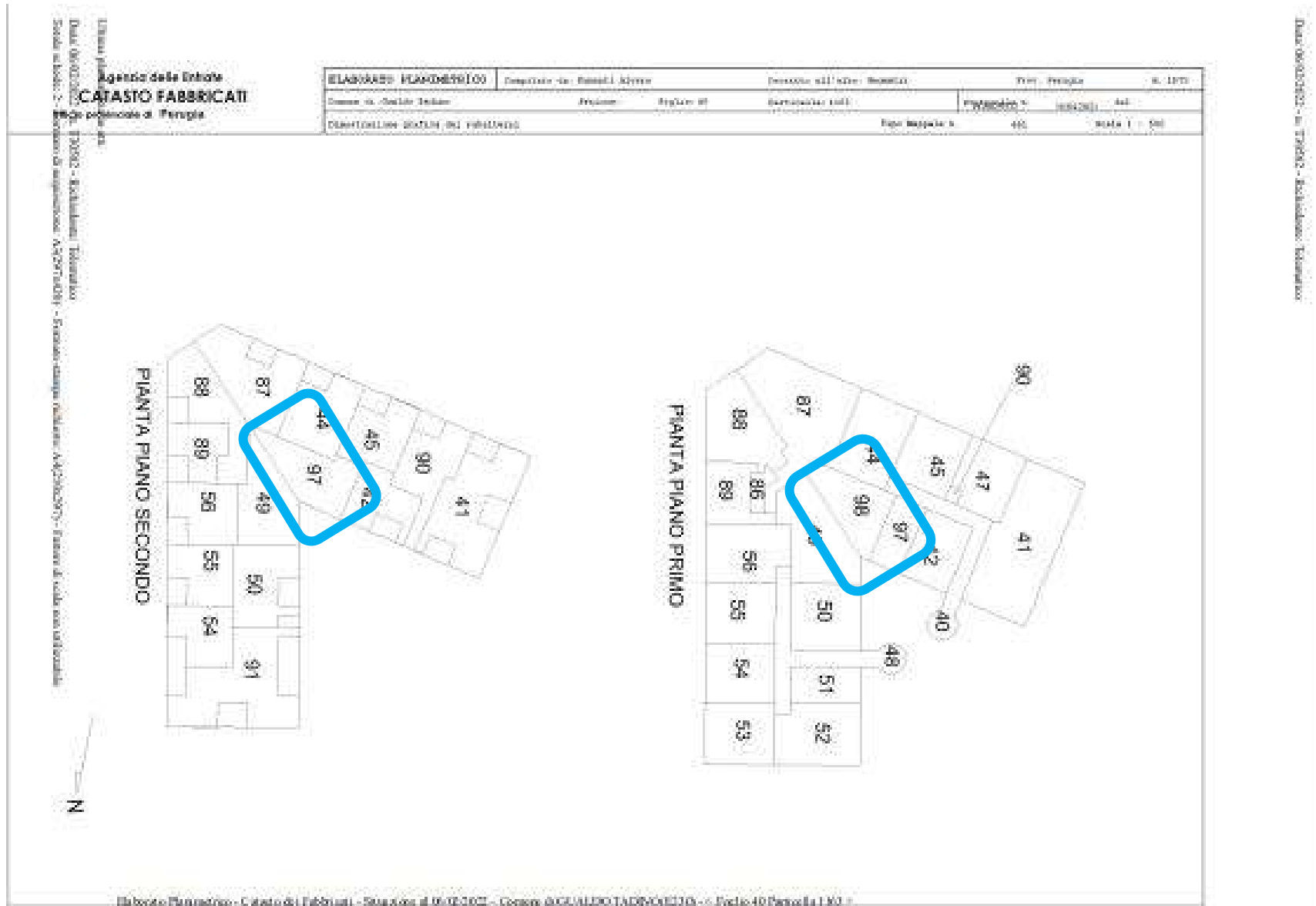
All.to 2b



[Digitare qui]

[Digitare qui]

All.to 2b





**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0029532 del 16/04/2021

Comune di Gualdo Tadino

Largo Trattati Di Roma

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 1163

Subalterno: 98

Compilata da:

Isritto all'albo:  
Geometri

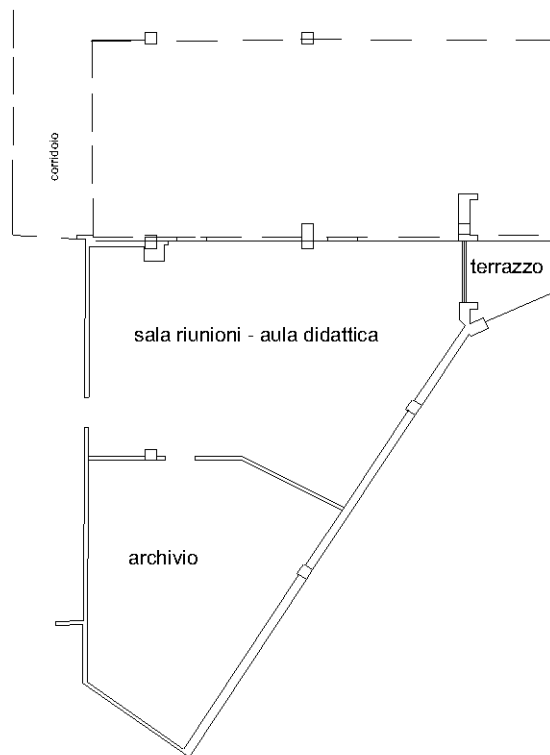
Prov. Perugia

N. 1572

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO**  
h=2,90

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0029532 del 16/04/2021

Comune di Gualdo Tadino

Largo Trattati Di Roma

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 1163

Subalterno: 97

Compilato da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

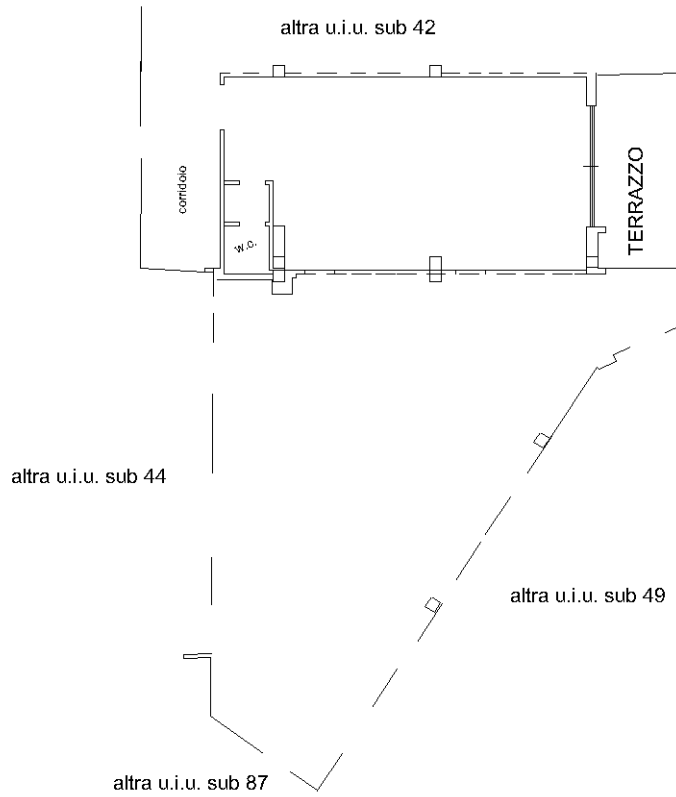
Prov. Perugia

N. 1572

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO**  
h=2,90

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0029532 del 16/04/2021

Comune di Gualdo Tadino

Largo Trattati Di Roma

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 1163

Subalterno: 97

Isritto all'albo:  
Geometri

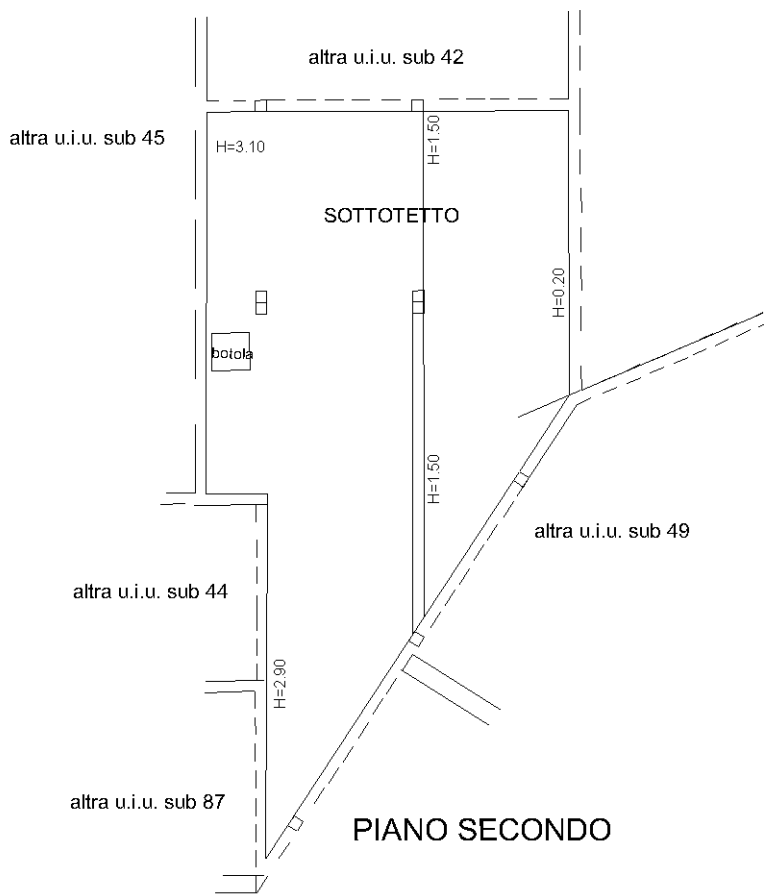
Prov. Perugia

N. 1572

Planimetria

Scheda n. 2

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2022 - Comune di GUALDO TADINO(E230) - < Foglio 40 - Particella 1163 - Subalterno 97 >  
LARGO TRATTATI DI ROMA n. SNC Piano 1-2

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di PERUGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2022 Ora 17:05:21  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T31626 del 06/02/2022

per denominazione

Motivazione TRIBUNALE PERUGIA

Richiedente MRNMRZ per conto di [REDACTED]

**Dati della richiesta**

Denominazione: [REDACTED]

Sede: GUALDO TADINO(PG)

Periodo da ispezionare: dal 04/11/2010

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 04/11/2010

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 04/02/2022

Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 09/11/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] TADINO (PG)  
Codice fiscale [REDACTED]

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

**Elenco sintetico delle formalità****Sezione 1** Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 04/02/2022 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 09/11/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/2010 - Registro Particolare 17983 Registro Generale 29506  
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 76441/25686 del 04/11/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GUALDO TADINO(PG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2010 - Registro Particolare 6543 Registro Generale 29507  
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 76442/25687 del 04/11/2010

Direzione Provinciale di PERUGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2022 Ora 17:05:21  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T31626 del 06/02/2022

per denominazione

Motivazione TRIBUNALE PERUGIA

Richiedente MRNMRZ per conto di 02700640598

---

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GUALDO TADINO(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2021 - Registro Particolare 22932 Registro Generale 31213  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3407 del 25/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GUALDO TADINO(PG)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalita presente.**

---

**Da:** [REDACTED]  
**Inviato:** mercoledì 18 maggio 2022 10:12  
**A:** [REDACTED]  
**Oggetto:** Re: Fwd: accesso atti condominiali

Il 2022-05-17 17:27 [REDACTED] ha scritto:

>> ----- Messaggio originale -----

>> Da: marilena.morisco@inwind.it

>> [REDACTED]

>> Data: 21/03/2022 17:43

>> Oggetto: accesso atti condominiali

>>

>> [REDACTED]

>>

>> La sottoscritta professionista incaricato da Tribunale di Perugia  
>> nella [REDACTED] chiede di conoscere l'importo annuo delle spese  
>> condominiali fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese  
>> straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia  
>> ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli  
>> ultimi due anni anteriori alla data della perizia relativamente agli  
>> immobili identificati catastalmente al foglio40 particella1163 sub97  
>> e sub98.

>>

>> In attesa di cortese riscontro invio distinti saluti

>>

>> Dr. Agr. Marilena Morisco

>>

>> Via Petrarca, 9 - 06126 - Perugia

>>

>> [REDACTED]

>>

>> mail: [REDACTED]

Buongiorno,

l'immobile in oggetto ha una spesa condominiale per manutenzione ordinaria da bilancio di € 177,28 a trimestre ovvero € 709,14 annue.

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie extra bilancio.

saluti

[REDACTED]

DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'



Al Signor Sindaco di

GUALDO TADINO

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

residente in OFFIDA (AP)

Via A. GRAMSCI

N. 52

in relazione alla concessione di COSTRUZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE-DIREZIONALE

in Via ANGOLO FLAMINIA SS. 318 VALFABRICA

rilasciata in data n° 226/A del 29-7-77

n° 427 del 30-07-1981, n° 167 del 1983

N. \_\_\_\_\_, chiede il

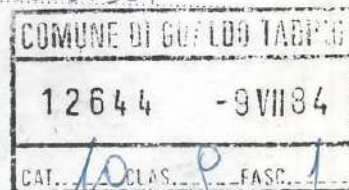
**PERMESSO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

per la suddetta costruzione, ubicata sulla particella 1149-1155 del foglio 40, dichiarando inoltre che i lavori sono stati iniziati il 8.8.1981

e terminati il 4.6.1984

ALLEGA:

- Ricevuta di versamento della tassa di Concessione Comunale;
- Domanda di apposizione dei numeri civici (Mod. AP/7b);
- Denuncia ai fini della tassa rifiuti solidi urbani;
- Copia del verbale di collaudo delle opere in cemento armato con attestazione di deposito dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.



**Locali e servizi ripartiti per piano (da compilarsi a cura del richiedente)**

PIANI	VANI UTILI	VANI ACCESSORI
Piano seminterrato	16	1
Piano terreno	13	12
Primo piano	17	15
Secondo piano		
Terzo piano		
Quarto piano		
TOTALE	46	28

Con osservanza.

Li \_\_\_\_\_

*presso atto che i lavori venivano*

IL RICHIEDENTE  
A. CO. EDIL C.A.P.

UFFICIO TECNICO COMUNALE - SEZIONE URBANISTICA

Si dichiara che la costruzione di cui alla presente richiesta è stata eseguita in conformità del progetto presentato e approvato dalla Commissione comunale edilizia, osservando le prescrizioni contenute nella concessione.

Si trasmette all'ufficiale sanitario per gli ulteriori accertamenti.

L/.....

IL FUNZIONARIO TECNICO

VERBALE DI SOPRALLUOGO FATTO DALL'UFFICIALE SANITARIO

1) I muri sono convenientemente prosciugati? .....	2) La costruzione presenta difetti di aria o di luce? .....
3) Come avviene lo smaltimento delle acque immonde? .....	4) Come avviene lo smaltimento delle materie escrementizie ed altri rifiuti? .....
5) La costruzione è fornita di idonei impianti igienico-sanitari? .....	6) La costruzione è fornita di acqua potabile? .....
7) Come sono convogliate le acque fluviali? .....	.....

Il sottoscritto Ufficiale sanitario, sulla risultanza del sopralluogo oggetto del presente verbale, rilascia

**NULLA OSTA**

al richiesto permesso di abitabilità e d'uso ai sensi dell'articolo 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e del locale regolamento d'igiene.

L/.....

l'Ufficiale sanitario





DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'



COMUNE DI GUALDO TADINO  
12985 13VII84  
CAT. CLAS. FASC.

Al Signor Sindaco di

GUALDO TADINO

Il sottoscritto



residente in OFFIDA (AP) Via A. GRMSCI N. 52  
in relazione alla concessione di COSTRUZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE-DIREZIONALE

in Via ANGOLO FLAMINIA ss 318 VALFABRICA N. 226/A del 29/7/77  
n° 427 del 30/7/81, n° 167 del 1983  
N. chiede il

PERMESSO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

per la suddetta costruzione, ubicata sulla particella 219-1154-1162-1163 del foglio 40, dichiarando inoltre che i lavori sono stati iniziati il 8.8.1981

RELATIVAMENTE AI LOCALI CONTRADDISTINTI: come sotto e tutte le parti condominiali terminati il 4.6.1984  
PIANO SEMINTERRATO n° 12, 13, 14 -6- 29, 30, 31-25, 26- 21, 22 (ali)  
ALLEGA: PIANO RIALZATO n° 2-3-10-12-15= PIANO PRIMO n° 6-7-3-5-13-15-12-14-

- Ricevuta di versamento della tassa di Concessione Comunale; 17-18 allegato alla richiesta di agibilità in data 9/7/84 n° 12644
- Domanda di apposizione dei numeri civici (Mod. AP/7b);
- Denuncia ai fini della tassa rifiuti solidi urbani;
- Copia del verbale di collaudo delle opere in cemento armato con attestazione di deposito dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

Locali e servizi ripartiti per piano (da compilarsi a cura del richiedente)

PIANI	VANI UTILI	VANI ACCESSORI
Piano seminterrato . . . . .	5	
Piano terreno . . . . .	5	5
Primo piano . . . . .	10	10
Secondo piano . . . . .		
Terzo piano . . . . .		
Quarto piano . . . . .		

Con osservanza.

Li 13/07/1984

IL RICHIEDENTE



UFFICIO TECNICO COMUNALE - SEZIONE URBANISTICA

Si dichiara che la costruzione di cui alla presente richiesta è stata eseguita in conformità del progetto presentato e approvato dalla Commissione comunale edilizia, osservando le prescrizioni contenute nella concessione.

Si trasmette all'ufficiale sanitario per gli ulteriori accertamenti.

Li 16.7.1984

E' da considerarsi unica unità la superficie indicata con i n.ri 17 e 18 del Piano Primo poichè non è stata realizzata la tramezzatura di divisione.

IL FUNZIONARIO TECNICO  
[Redacted signature]  
IL CAPO UFFICIO  
[Redacted signature]



VERBALE DI SOPRALLUOGO FATTO DALL'UFFICIALE SANITARIO

1) I muri sono convenientemente prosciugati? <i>si</i>	2) La costruzione presenta difetti di aria o di luce? <i>no</i>
3) Come avviene lo smaltimento delle acque immonde? <i>nelle fognare</i>	4) Come avviene lo smaltimento delle materie escrementizie ed altri rifiuti? <i>nelle fognare</i>
5) La costruzione è fornita di idonei impianti igienico-sanitari? <i>si</i>	6) La costruzione è fornita di acqua potabile? <i>si</i>
7) Come sono convogliate le acque fluviali? <i>nelle fognare</i>	

Il sottoscritto Ufficiale sanitario, sulla risultanza del sopralluogo oggetto del presente verbale, rilascia

NULLA OSTA

al richiesto permesso di abitabilità e d'uso ai sensi dell'articolo 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e del locale regolamento d'igiene.

Li 20/7/84

U.L.S.S. ALTO GUASSO GUBBIO  
Ufficiale sanitario  
DISTRETTO SANITARIO DI GUALDO TADINO  
Doz. Roberto Aleni

Comune di GUALDO TADINOProvincia di PERUGIA

Bollo

**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'****IL SINDACO**Vista la domanda presentata in data 13.7.1984 dal Sig. ~~residente~~ in OFFIDA (AP) Via A. Gramsci N. 52

tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità e agibilità del fabbricato sito in questo Comune  
 Via Flaminia e S.S. n° 318 N. = edificato su terreno distinto a Catasto al foglio  
 N. 40 mappale N. 1163-1157-1149 per il quale, in data 28.10.1983 venne  
 rilasciata la concessione N. 167 ; (SANATORIA)

Vista la relazione-parere del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale dalla quale risulta che l'opera è  
 stata eseguita in conformità degli atti progettuali e, quindi, nel pieno rispetto delle norme regolamentari  
 e di legge;

Vista la relazione-parere dell'Ufficiale Sanitario il quale, accertato il rigoroso rispetto delle norme  
 sanitarie di cui al T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e del locale regolamento d'igiene, ha  
 espresso, sulla richiesta, parere favorevole;

Vista la ricevuta del versamento della tassa sulle Concessioni Comunali;

Vista l'attestazione dell'Ufficio del Genio Civile relativa al deposito, ai sensi degli artt. 7 e 8 della  
 legge 5 novembre 1971, n. 1086, del certificato di collaudo con allegata la relazione del collaudatore:

Preso atto che i lavori sono stati iniziati il 8.8.1981 e terminati il 4.6.1984 ;

**AUTORIZZA**

ad ogni effetto di legge, l'abitabilità e agibilità delle zone condomi-  
 niali e ad uso pubblico delle parti del fabbricato sopra descritto composte:  
**PIANO SEMINTERRATO:** Corridoi, vani di centrale idrica-enel-sip, n° 2 ri-  
 postigli e n° 2 scale per uscite di servizio;  
**PIANO TERRENO** : scale e ballatoio di percorsi esterni, scale di ac-  
 cesso al 1° piano, superficie di galleria vincolata  
 ad uso pubblico e di accesso a varie unità immobiliari;  
**PIANO PRIMO** : corridoi di accesso a varie unità immobiliari.

Gualdo Tadino li

30 LUG. 1984

IL SINDACO



Comune di GHILDO TADINOProvincia di PERUGIA

Bollo

**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'****IL SINDACO**Vista la domanda presentata in data 13.7.1984 dal Sig. [REDACTED][REDACTED] residente in OFFIDA (AP) Via A. Gramsci N. 52

tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità e agibilità del fabbricato sito in questo Comune

Via Flaminia e S.S. 318 N. = edificato su terreno distinto a Catasto al foglioN. 40 mappale N. 219-1154-1162-1155 per il quale, in data 28.10.1983 vennerilasciata la concessione N. 167 ; (SANATORIA)

Vista la relazione-parere del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale dalla quale risulta che l'opera è stata eseguita in conformità degli atti progettuali e, quindi, nel pieno rispetto delle norme regolamentari e di legge;

Vista la relazione-parere dell'Ufficiale Sanitario il quale, accertato il rigoroso rispetto delle norme sanitarie di cui al T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e del locale regolamento d'igiene, ha espresso, sulla richiesta, parere favorevole;

Vista la ricevuta del versamento della tassa sulle Concessioni Comunali; **allegata alla richiesta di abitabilità prot. n° 12644 del 9.7.1984**

Vista l'attestazione dell'Ufficio del Genio Civile relativa al deposito, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, del certificato di collaudo con allegata la relazione del collaudatore;

Preso atto che i lavori sono stati iniziati il 8.8.1981 e terminati il 4.8.1984 ;

**AUTORIZZA limitatamente ai locali indicati nella richiesta prot. 12985 del 13.7.1984** ad ogni effetto di legge, l'abitabilità e agibilità del fabbricato sopra descritto composto:

Piano seminterrato : vani utili n. 5 e vani accessori n. ....  
 Piano Terreno : vani utili n. 5 e vani accessori n. 5  
 Piano Primo : vani utili n. 10 e vani accessori n. 10  
 Piano Secondo : vani utili n. .... e vani accessori n. ....  
 Piano Terzo : vani utili n. .... e vani accessori n. ....

Il 30 LUG. 1984



*A* IL SINDACO  
(Gino Bedini)

*[Handwritten signature]*



*Comune di Gualdo Tadino*  
*Provincia di Perugia*

Gualdo Tadino, 21 OTT. 2013

**CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 77**

(Art. 29 della L.R. 18 febbraio 2004, n°1)

**IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO**

Vista la domanda per il rilascio del certificato di agibilità prot. n. 22525 del 15/10/2013 presentata da [REDACTED]  
[REDACTED] relativa a **porzione** di edificio adibito ad uso commerciale,  
ubicato in Gualdo Tadino, via Largo Trattati di Roma e censito al Catasto dei Fabbricati al Fg. 40 P.IIa 1163 Sub. 43-44-87  
, ai sensi dell'art. 30 della L.R.18 febbraio 2004 n°1.

Dato atto che gli interventi suddetti sono stati realizzati sulla base dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 226/A del 29/07/1977;
- Concessione edilizia in variante n. 427 del 30/07/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 337 del 21/11/1997;
- Comunicazione interventi ai sensi dell'art. 7 della L. R. 1/04 prot. n. 20932 del 25/09/2013.

Considerato che:

- i lavori dell'immobile in argomento sono stati eseguiti in conformità agli elaborati di progetto depositati agli atti di questo Ufficio, sulla base dei titoli abilitativi sopra specificati, così come attestato dal tecnico progettista nelle dichiarazioni rese allegate alla richiesta di agibilità, con la quale veniva altresì certificato l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- è stata trasmessa attestazione comprovante l'avvenuto accatastamento della **porzione** di completa delle relative planimetrie;
- è stata trasmessa dichiarazione di conformità degli impianti tecnici rilasciata dall'impresa installatrice ai sensi dell'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46, per gli impianti presenti nell'immobile;

Visto che è stata verificata l'ulteriore documentazione di cui all'art. 30 della L.R. 18 febbraio 2004 n°1, ed in particolare:

- Collaudo Statico;
- la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche indicata nel D.P.R. n. 380/01;

- dichiarazione resa dal tecnico progettista che attesta che le opere progettate e/o le attività da insediare nella **porzione** di immobile di cui si richiede il certificato di agibilità non sono soggette alla normativa di prevenzione incendi;
- l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue recanti in pubblica fognatura provenienti dalla **porzione** di immobile per il quale è stato richiesto il certificato di agibilità ai sensi della L. 319/76 ;

Visto l'autocertificazione del tecnico ai fini igienicosanitari prot. n. 20932 del 25/09/2013;

Viste le vigenti norme urbanistico-edilizie;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati;

Considerato che la destinazione d'uso della **porzione** di edificio in oggetto e per la quale è stato richiesto il certificato di agibilità è la seguente: **DIREZIONALE**

Considerato, per quanto indicato in premessa, di poter procedere al rilascio del presente certificato di agibilità , essendo rispettata le norme legislative e regolamentari vigenti aventi attinenza con le opere eseguite;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia";

Vista la L.R. 18 febbraio 2004, n°1 recante "Norme per l'attività edilizia";

Visto l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

#### RILASCIA

Ai Sig.ri [redacted] qualità di proprietari dell'immobile, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 18 febbraio 2004 n°1

#### IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

per la **porzione** di edificio indicato in premessa, nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene e di uso del territorio, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di sicurezza, nonché delle condizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

#### DESCRIZIONE DEI LOCALI

PIANO	DESTINAZIONE URBANISTICA	DATI CATASTALI
Piano primo	Direzionale	Fg 40 P.IIa 1163 Sub. 43-44-87
Piano Secondo	Sottotetto	Fg 40 P.IIa 1163 Sub. 87

Il presente certificato di agibilità potrà essere dichiarato decaduto dall'autorità competente, nell'eventualità vengano a mancare i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e/o i presupposti di fatto e di diritto che hanno permesso il rilascio del presente atto, secondo quanto previsto dall'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e dall'art. 31 della L.R. 18 febbraio 2004 n°1.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



[Redacted signature]

*[Handwritten signature]*

Il sottoscritto [Redacted] dichiara di aver ritirato oggi 21 OTT. 2013 l'originale del presente certificato di agibilità con n. [Redacted] allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

[Redacted signature]

IL DICHIARANTE (firma leggibile)



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

<b>Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652</b>										
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	3	Unita' in soppressione	n.			
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	3		
Causali:	diversa distribuzione degli spazi interni			beni comuni non censibili:	COMUNE DI GUALDO TADINO Provincia di Perugia			n.		
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori):				10/10/2013						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.	1	planimetrie	n.	3	
	Mod. 1N parte II	n.	3	Mod. 2N parte II	n.	2	Catn..... Ciaspagine Habdrato planimetrico	n.	2	
Preallineamento	Volture	n.		Variazioni	n.		Accatastamenti	n.		
	Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.					

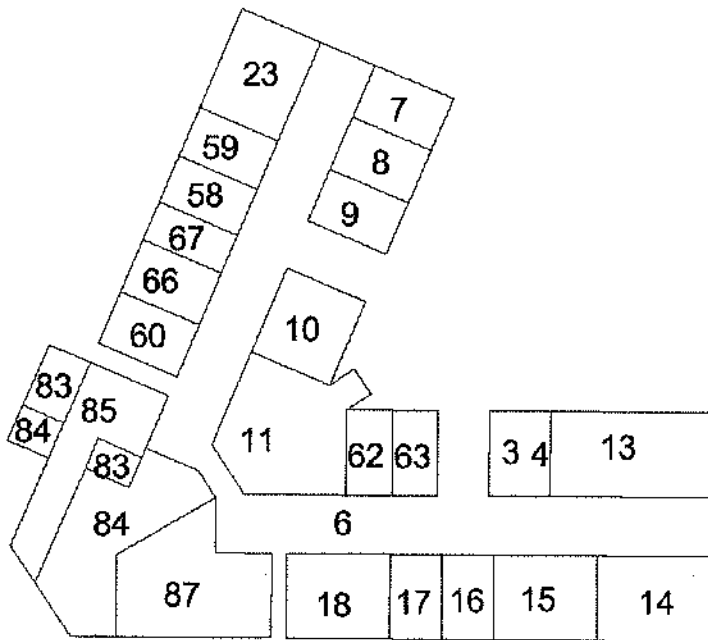
<b>Quadro U   Unita' Immobiliari</b>																
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo									Piano			Scala	Interno	Lotto		Edificio
1	V		40	1163	43				U	A10	2	5	125	1.084,56	SI	SI
LARGO TRATTATI DI ROMA SNC																
2	V		40	1163	44				U	A10	2	4	116	867,65	SI	SI
LARGO TRATTATI DI ROMA SNC																
3	V		40	1163	87				U	A10	2	8,5	231	1.843,75	SI	SI
LARGO TRATTATI DI ROMA SNC																

<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b>
porzione di edificio realizzato con ce 167 del 25-07-1983 - art 7 prot 20932 del 25-09-2013 - fine lavori 10-10-2013 - sottoscrive il sig. [redacted] quale legale rappresentante [redacted] viene inserita la nuova denominazione largo trattati di roma in sostituzione di strada statale flaminia in quanto non reperibile in banca dati

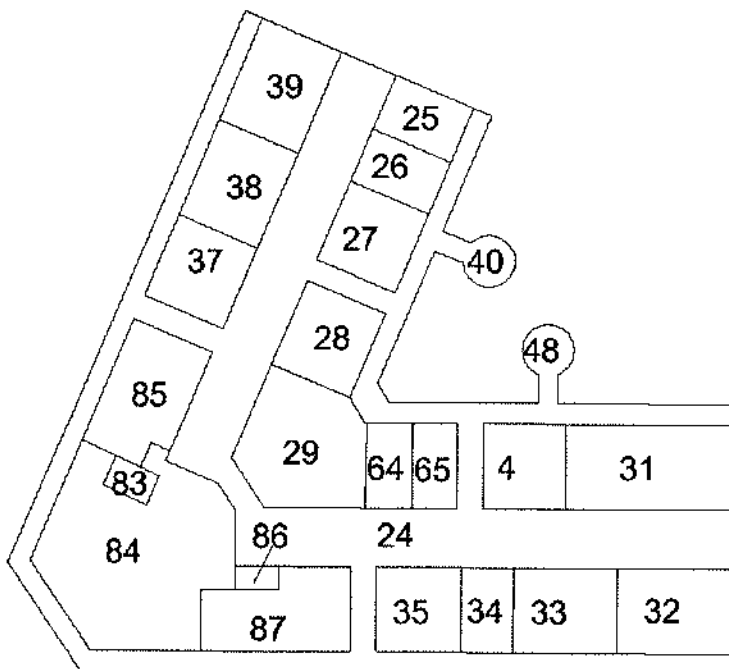
- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: [redacted] quale soggetto obbligato, residente in GUALDO TADINO (PG) - LARGO TRATTATI DI ROMA n. SNC c.a.p. 06023
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

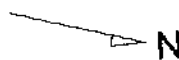




PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



compila  
Iscritto albo:  
Geometri  
Prov. Perugia N. 1572

Comune di Gualdo Tadino

Sezione: Foglio: 40

Particella: 1163

Protocollo n.

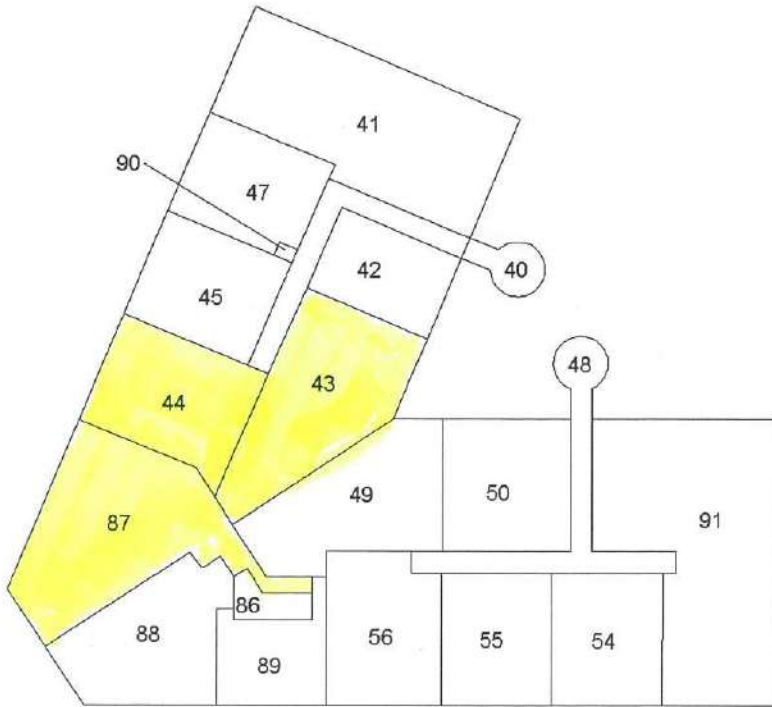
del

Tipo Mappale n.

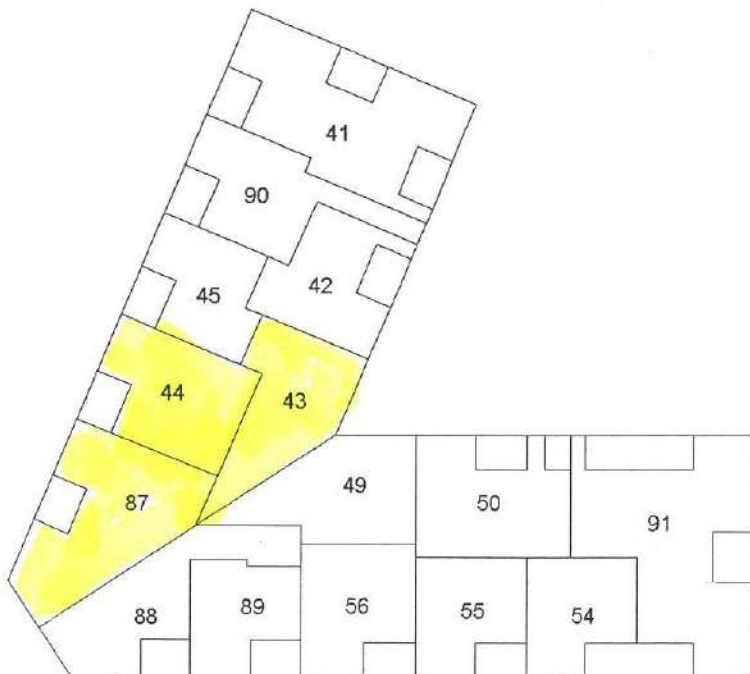
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



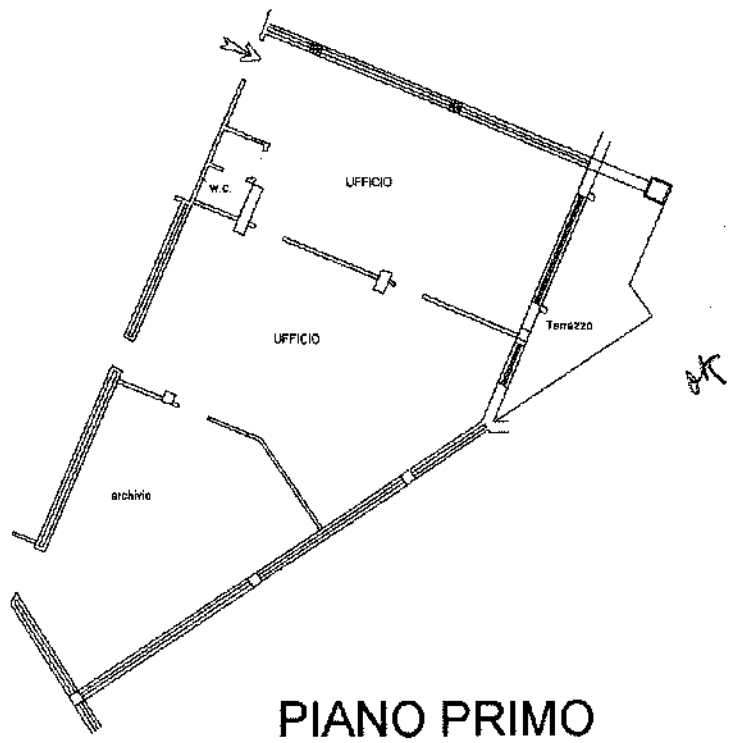
PIANO PRIMO



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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gualdo Tadino	
Largo Trattati Di Roma	civ. SNC
<b>Identificativi Catastali:</b>	
Sezione:	_____
Foglio: 40	_____
Particella: 1163	_____
Subalterno: 43	_____
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Perugia	N. 1572

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO PRIMO**  
H= 2,80





Dichiarazione protocollo n. **242**  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gualdo Tadino  
Largo Trattati Di Roma civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 40  
Particella: 1163  
Subalterno: 87

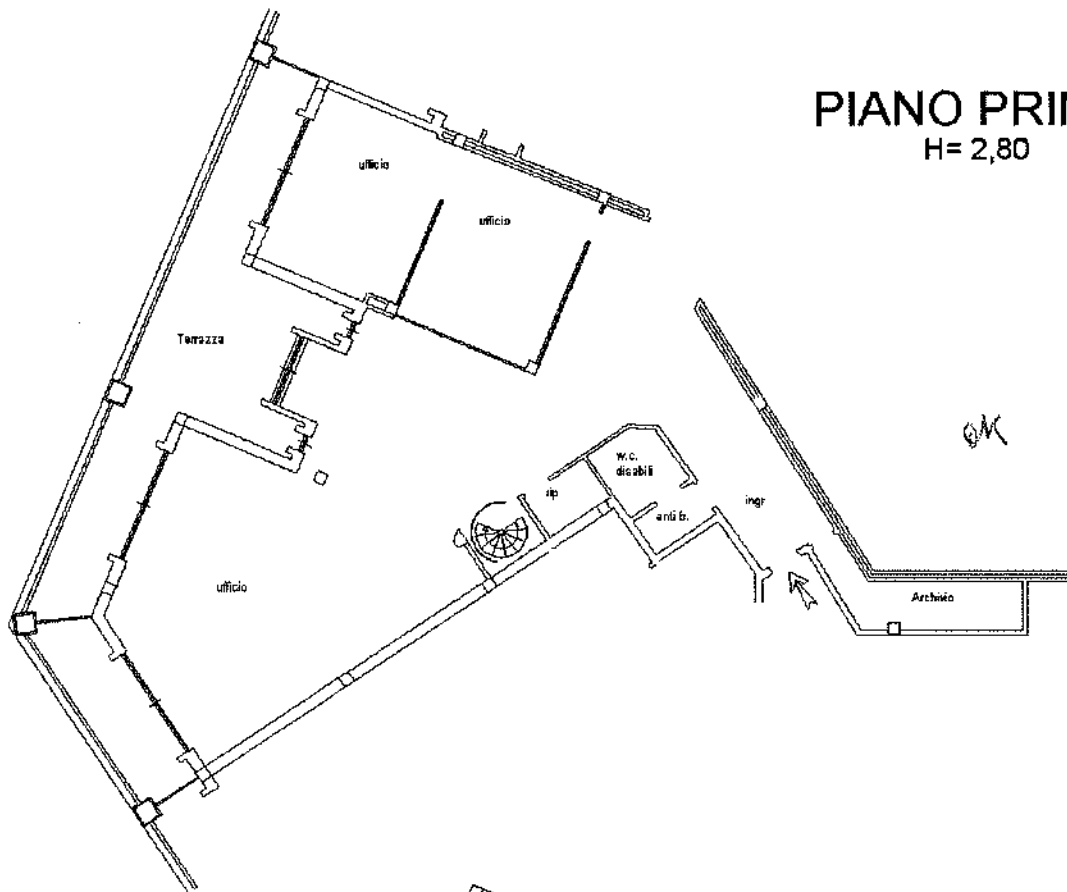
Completato da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

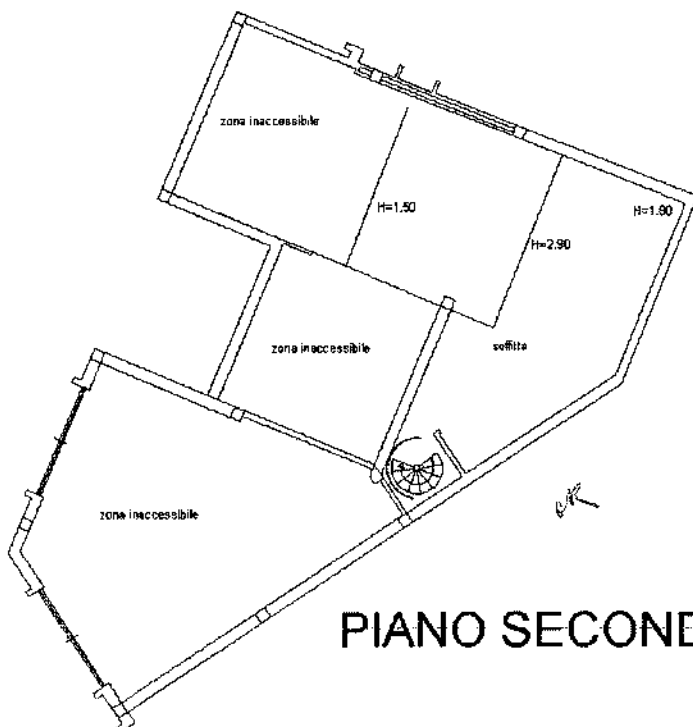
Prov. Perugia

N. 1572

Sheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO PRIMO**  
H= 2,80



**PIANO SECONDO**

COMUNE DI GUALDO TADINO

Provincia di PERUGIA

## CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA N. 167 del 1983 (S A N A T O R I A)

(riferimento alla domanda del 25.7.1983 Prot. n. 11339 )

### IL SINDACO

CODICE FISCALE:

Vista la domanda di:

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
MNC	DNL	49S13	E230R
MMN	LVR	52C08	E919T
PSS	GFP	51E01	D451T 40

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

[REDACTED]

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto del foglio  
mappale n. 217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-848-978 i lavori di

REALIZZAZIONE CENTRO COMMERCIALE-DIREZIONE in Via Flaminia-S.S.  
n° 318 di Valfabbrica. (S A N A T O R I A)

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 17.10.1983 in data

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonchè il relativo regolamento di esecuzione approvato con D. P. R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D. M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G. U., supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;

## PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;
- 12) - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché quelle penali di cui al successivo art. 17, qui di seguito riportati in estratto:
- 14) - Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- 15) - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione.
- 16) - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi.  
In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza.
- 17) - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.
- 18) - Qualora il progetto ricada nell'area soggetta a vincoli idrogeologici, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, il titolare della concessione dovrà richiedere apposita autorizzazione all'Ispettorato delle Foreste, locale Sezione.

## Art. 15 - Sanzioni Amministrative.

Il mancato versamento del contributo nei termini comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b). (Omissis).

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco. (Omissis).

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. (Omissis).

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti stessi (salvo il potere di ordinarne la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro sessanta giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione si applica il disposto dell'undicesimo comma del presente articolo. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere private di concessione.

## Art. 17 - Sanzioni penali.

Salvo che il fatto costituisca un più grave reato e ferme restando le sanzioni previste dal precedente art. 15 si applica:

a) l'ammenda fino a lire 2 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente legge, dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto applicabile, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire 5 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

L'opera, inoltre, a norma dell'art. 15 della citata Legge 6 agosto 1967, n. 765, sostitutivo dell'art. 41-ter di quella 17 agosto 1942, n. 1150, sarà esclusa da ogni agevolazione fiscale prevista dalle norme vigenti, da contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici.

## RESPONSABILITA'

(Art. 31, ultimo comma della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed aggiunte)

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

**IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.**



Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5) mediante: versamento n° 1168 del 28.10.1983 (SAIDO).

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione (art. 6) mediante: versamento n° 1168 del 28.10.1983 (SAIDO).

### CONCEDE

~~al~~ Signor \_\_\_\_\_ alla Società \_\_\_\_\_

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

~~relativamente alla parte non ancora ultimata,~~  
I lavori dovranno essere iniziati entro 28.10.1984 pena la decadenza e ultimati entro 28.10.1986; se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza Municipale, li 28.10.1983 19



IL SINDACO  
\_\_\_\_\_

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

IL CONCESSIONARIO  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

A)  corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante:

versamento tramite Tesoreria Comunale con quietanza n. NON DOVUTO del .....

saldo -  1ª rata - Per le restanti rate è stata prodotta a garanzia fidejussione con .....

B)  corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante:

versamento tramite Tesoreria Comunale con quietanza n. NON DOVUTO del .....

saldo -  1ª rata - Per le restanti rate è stata prodotta a garanzia fidejussione con .....

**SI CONCEDE**

A Condominio "Centro Commerciale Direzionale Flaminia".

L'AMMINISTRATORE .....

di eseguire i lavori in conformità al progetto presentato, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale e secondo la perfetta regola d'arte perchè l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni e rispetto delle avvertenze all'interno riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro 21 NOV. 1998 pena la decadenza, e ultimati entro 21 NOV. 2000.

Se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta concessione per la parte non ultimata.

Copia del presente provvedimento sarà trasmessa a cura dell'Ufficio Tecnico, al locale Comando di Polizia Urbana, affinchè venga assicurata una costante vigilanza anche in tema di circolazione stradale e di occupazione di suolo pubblico.

Dalla Residenza comunale, li 21 NOV. 1997



Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 21 NOV. 1997 l'originale della presente concessione con n° 14 allegati, e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

**IL DICHIARANTE**



COMUNE DI GUALDO TADINO (PG)

UFFICIO TECNICO

COMUNE DI GUALDO TADINO  
COPIA  
BOLLO

**Concessione per eseguire attività edilizia  
o di trasformazione urbanistica**

~~IL SINDACO~~

Vista la domanda di Condominio "Centro Commerciale  
Direzionale Flaminia"  
L'Amministratore Geom. [REDACTED] con il proprio numero di codice fiscale: [REDACTED]

pervenuta il 01.09.1997 prot. n. 18689  
e successive integrazioni del ..... prot. n. ....

tendente ad ottenere la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di:  
**MANUTENZIONE STRAORDINARIA E SISTEMAZIONE TETTO "CENTRO  
COMMERCIALE DIREZIONALE FLAMINIA" SITO IN VIA FLAMINIA  
S.S. n. 318 VALFABBRICA**

Fg. 40 particelle 219-1162-1163-1157-1149-1155-1154  
e di cui al progetto redatto da [REDACTED]

Accertato che gli stessi hanno titolo, ai sensi di legge, per ottenere la richiesta concessione;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 22.10.1997;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed aggiunte;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Visto il parere, acquisito agli atti, del Responsabile Sanitario dell'ULSS;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;

UFF. TECNICO

CONCESSIONE

N. 337 / .....



*Geom. Pasquino Galassi*  
(Perugia)



**COMUNE DI GUALDO TADINO**  
Ufficio Tecnico - Sez. Urbanistica  
PARERE FAVOREVOLE espresso dalla Commissione  
Edilizia nella seduta del **22 OTT. 1997**  
PROGETTO ALLEGATO A CONC. SULLA EDILIZIA  
N° **337** del **21 NOV. 1997**

**[REDACTED]**

Urbanistica  
Architettura  
Progettazione  
Arredamento

**GUALDO TADINO**  
via biancospino - tel. 075 - 916532

SCALA  
1:100

DATA  
**130 AGO. 1997**

**GUALDO TADINO**

**COMUNE DI**

TAV.  
**10**

PROGETTO DI

MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
E SISTEMAZIONE TETTO "CENTRO  
COMMERCIALE DIREZIONALE  
FLAMMINIA "

tecnico incaricato  
**[REDACTED]**  
ALBO GEOMETRI PERUGIA  
PROV. PERUGIA  
[Stampa]

il committente  
Condominio "Centro Commerciale  
Direzionale Flaminia"  
L'Amministratore  
**[REDACTED]**  
U.M.

STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO (PRIMO PERUGIA)  
**[REDACTED]**  
01SET. 1997  
**[REDACTED]**

STRADA STATALE

FAIC

UFFICIO  
(Spigarelli)

UFFICIO  
(Italgas)

W.C.

V.C.

UFFICIO  
(Volponi-Petrocchi)

UFFICIO  
(Volponi-Petrocchi)

V.C.

UFFICIO  
(Materazzi Noda)

V.C.

V.C.

V.C.



# Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

130  
13

## COMUNICAZIONE DEGLI INTERVENTI

(Art. 7, commi 2 e 3 e art. 7bis, comma 1bis della l.r. 18/02/2004, n. 1)

Pratica n. <u>130/2013</u>	Protocollo Comune <b>Comune di Gualdo Tadino</b> Prot. 0020932 del 25-09-2013 Cat.10 Cl.9 Fasc.1 	(Spazio protocollo informatico)  (dalla quale decorrono i termini per il rilascio del permesso o per la formazione del silenzio-assenso)
	(dalla quale decorrono i termini per il rilascio del permesso o per la formazione del silenzio-assenso)	

Al Responsabile/Dirigente della competente struttura comunale, per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gualdo Tadino

Il sottoscritto

Cognome	[REDACTED]	Nome	[REDACTED]
Nato a	[REDACTED]	il	[REDACTED]
Codice fiscale	[REDACTED]		
Residente in	[REDACTED]		
Via	[REDACTED]		
e-mail		Telefono	

in qualità di  proprietario e legale rappresentate della Società [REDACTED]  
 Con sede in GUALDO TADINO - LARGO TRATTATI DI ROMA - P.IVA [REDACTED]

Il sottoscritto

Cognome	[REDACTED]	Nome	[REDACTED]
Nato a	[REDACTED]	il	[REDACTED]
Codice fiscale	[REDACTED]		
Residente in	[REDACTED]		
Viale	[REDACTED]		
e-mail		Telefono	

in qualità di  proprietario e legale rappresentate della Società [REDACTED]  
 Con sede in GUALDO TADINO - LARGO TRATTATI DI ROMA [REDACTED]

# COMUNE DI GUALDO TADINO

## Provincia di Perugia

COMUNE DI GUALDO TADINO  
Provincia di Perugia

020932 25.09.13

Cat ..... Clas ..... Fasc .....

COMMITTENTE: [REDACTED]

OGGETTO: Realizzazione di opere interne per nuova distribuzione interna locali adibiti ad attività direzionale-uffici, al primo piano (e sottotetto) del Centro direzionale-Commerciale Flaminia

OGGETTO: PLANIMETRIA - PIANTE - SEZIONI - PROSPETTI

FATTO-PROGETTO

Foglio n°40 Part. n°1163 sub 43-44-87

Data

Scala 1:100

File:GT/AR-TEC S.N.C./AGIBILITA' UFFICI 2013

Agg.

TAV. 1

L Progettista

Protocollo

L Progettista delle strutture

Spazio Riservato all'Ufficio Urbanistica

L Direttore dei Lavori

Firma del proprietario per accettazione

Geom. Fabio Ciocoloni

Elaborazione grafica [REDACTED]

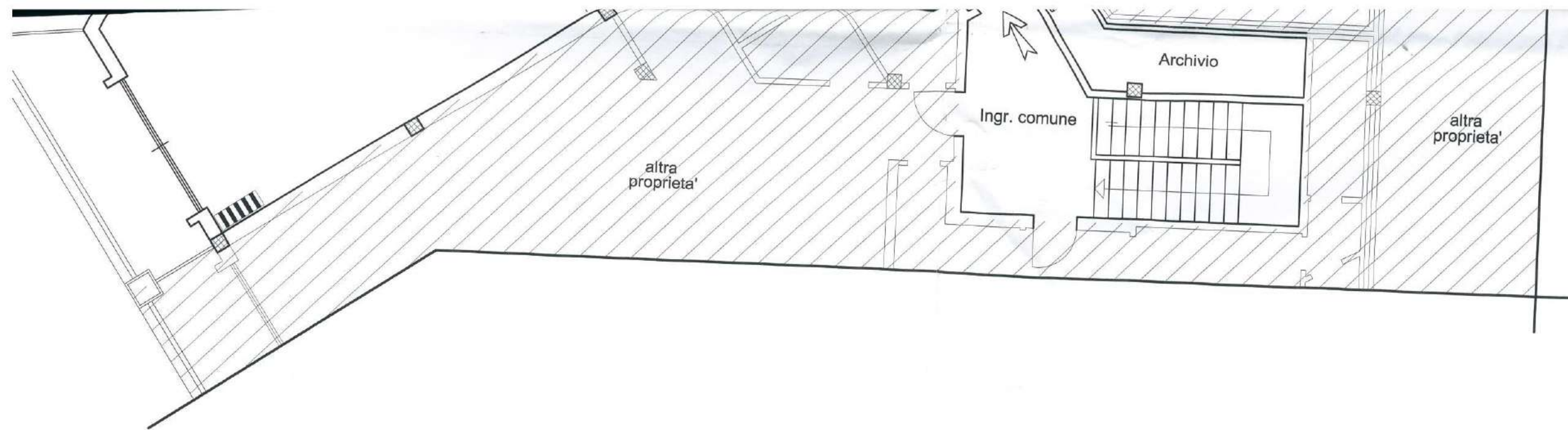
### PLANIMETRIA CATASTALE

SCALA 1:2000  
FOGLIO N°40 PARTICELLA 1163 sub 43-44-87





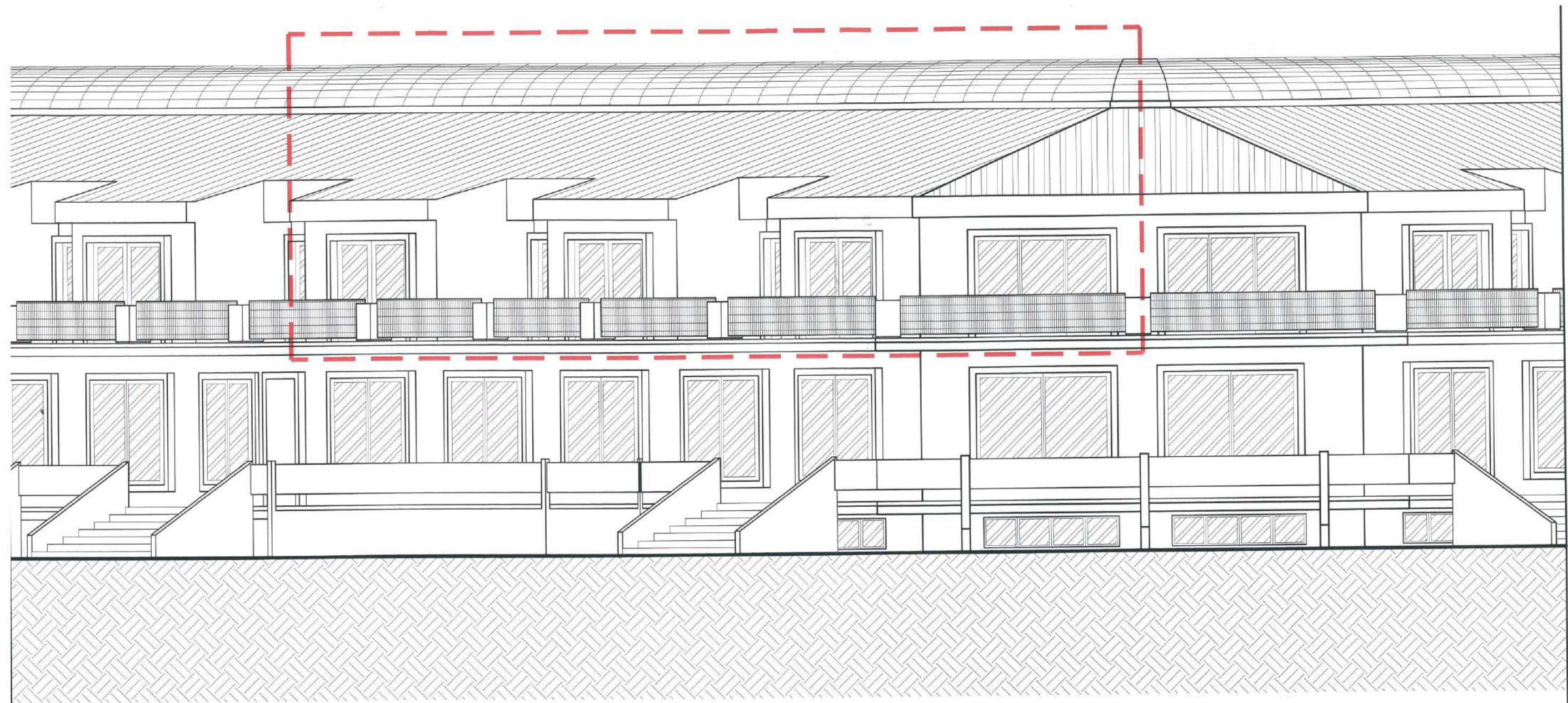




PROSPETTO LATO STRADA VALFABBRICA  
FATTO-PROGETTO

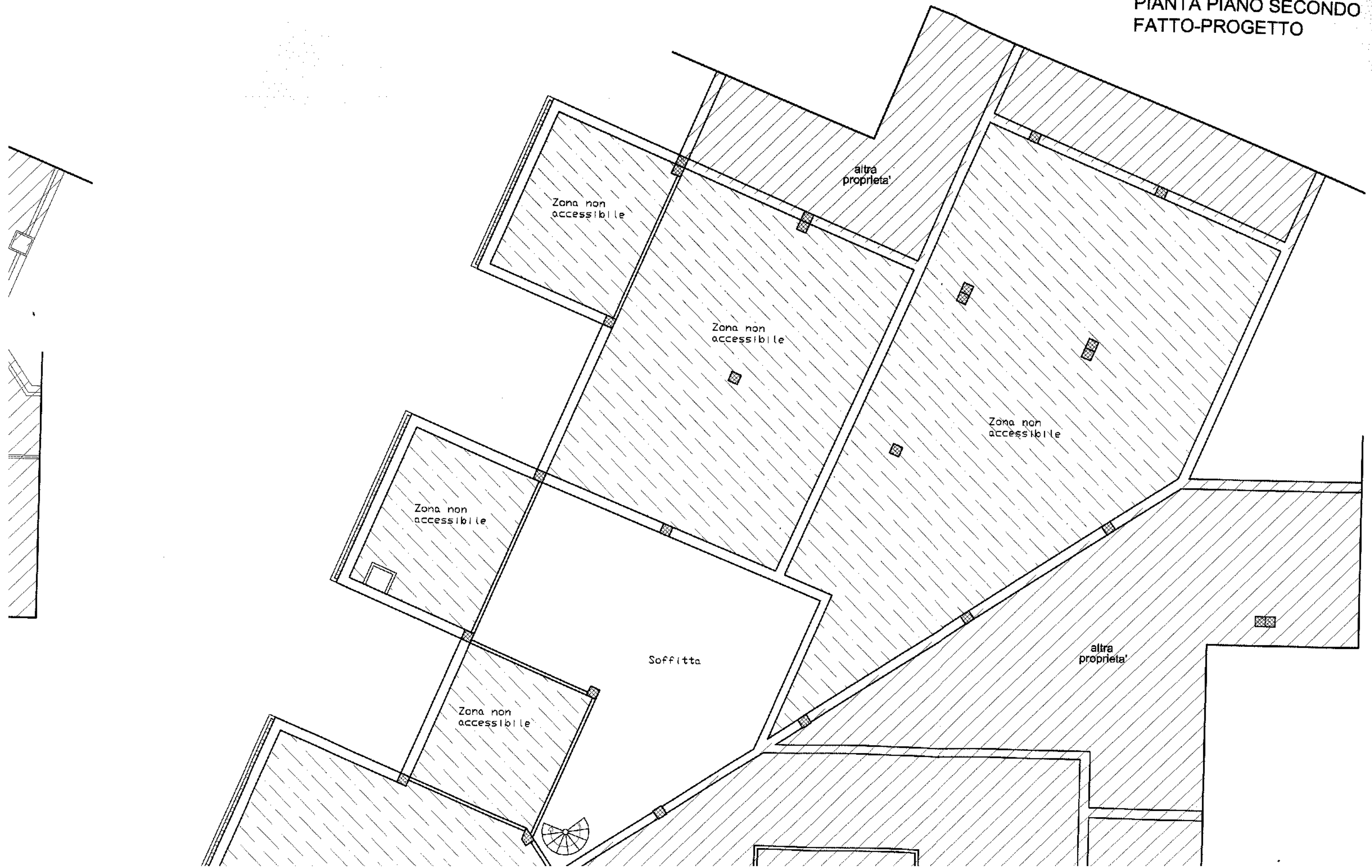
PIANTA PIANO PRIMO  
PROGETTO

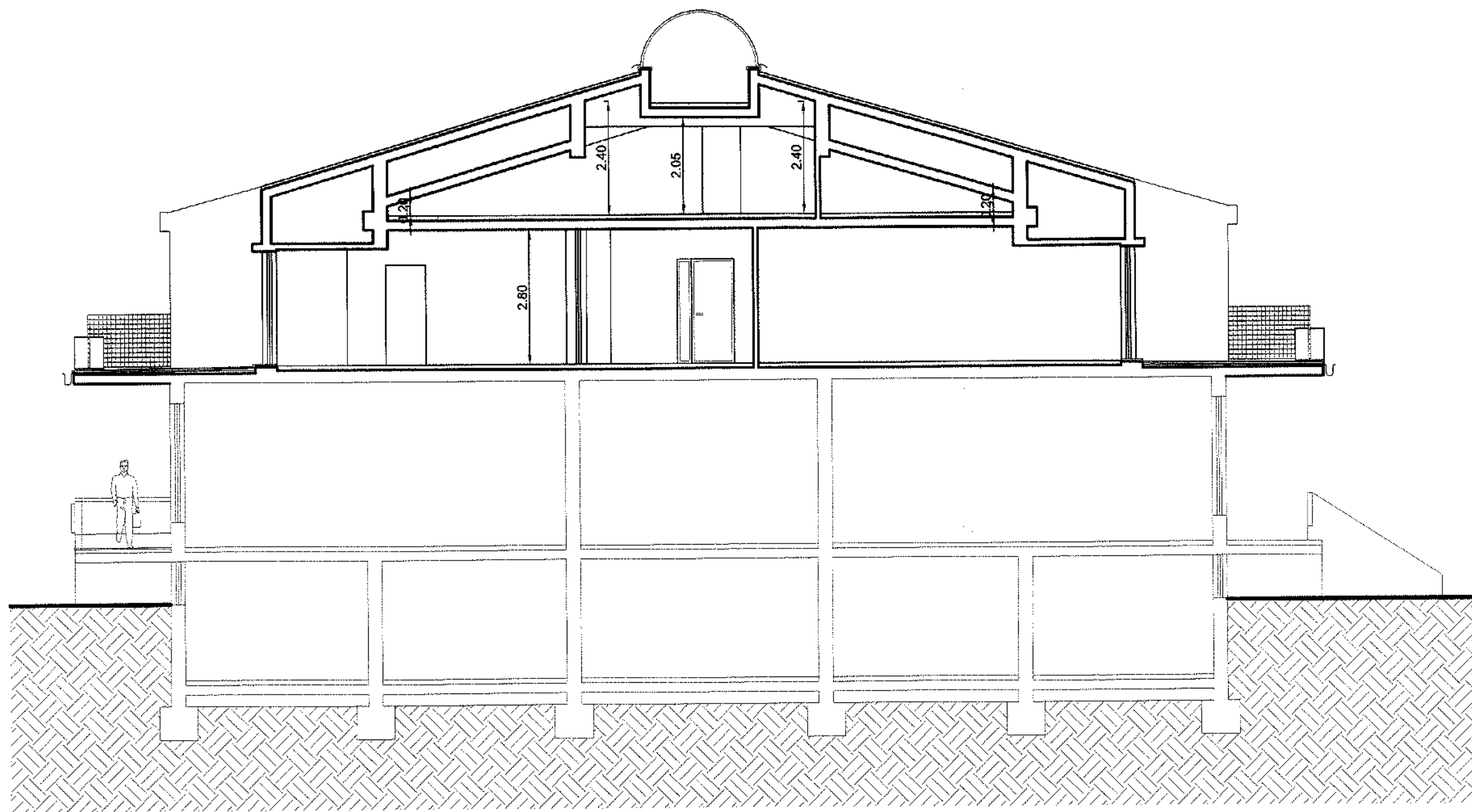




PROSPETTO ROTATORIA  
FATTO-PROGETTO

PIANTA PIANO SECONDO  
FATTO-PROGETTO



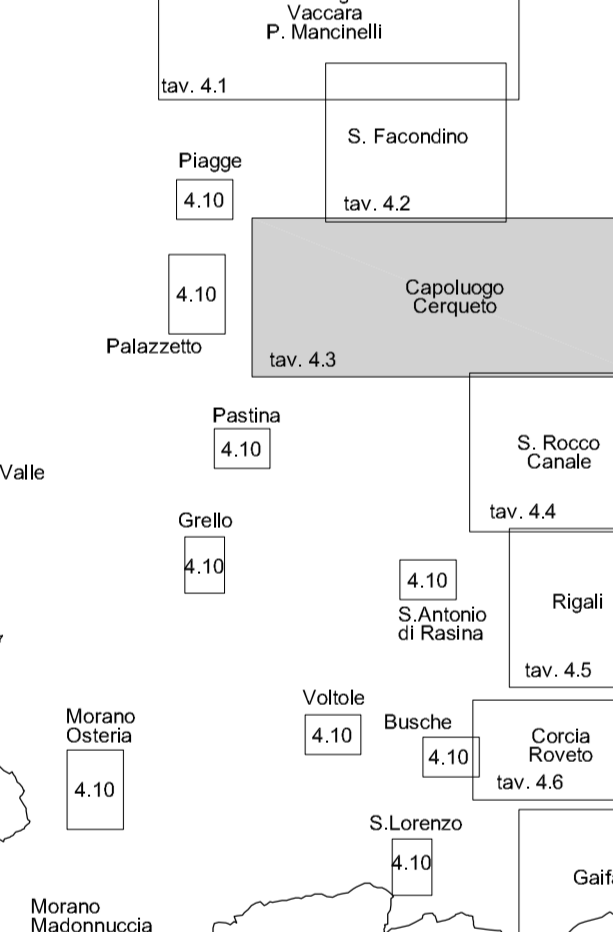


SEZIONE TIPO  
FATTO-PROGETTO

Foglio n°40 Part. r

OGGETTO: PLANI

PROGETTO: Reali:  
direz



Quadro di unione dei fogli catastali

-----	Confine comunale	C1	C1: F <sup>1</sup> = 1,0 mq/m
△	Delimitazione dei centri abitati ai sensi del D.Lgs. 265/02	C2	C2: F <sup>1</sup> = 0,5 mq/m
□	Linee delle zone	C3	C3: F <sup>1</sup> = 1,5 mq/m
□	Linee delle sottizoni interne alle zone	D1	D1: SC max = 50% (o 60%) di SF
□	Perimetro di Piano Attuale	D2	D2: UT max = 0,4 mq/m
□		D3	D3: UT max = 0,5 mq/m
□		D4	D4: UT max = 0,05 mq/m
□		D4.1	D4.1: UT max = 0,18 mq/m
A	Zone A		
B1	B1		
B2.1	B2.1: F <sup>1</sup> = 2 mq/m		
B2.2	B2.2: F <sup>1</sup> = 1,7 mq/m		
B2.3	B2.3: F <sup>1</sup> = 1,2 mq/m		
B2.4	B2.4: F <sup>1</sup> = 0,25 mq/m		
B3.1	B3.1: F <sup>1</sup> = 2 mq/m		
B3.2	B3.2: F <sup>1</sup> = 1,5 mq/m		
B3.3	B3.3: F <sup>1</sup> = 1,2 mq/m		
B3.4	B3.4: F <sup>1</sup> = 0,5 mq/m		
B3.5	B3.5: su PRG+EEP		
B4.1	B4.1: F <sup>1</sup> = 2 mq/m		
B4.2	B4.2: F <sup>1</sup> = 3 mq/m		
B4.3	B4.3: Abitaz. ricettive, ricreative e turistiche F <sup>1</sup> = 1,5		
F	F: Paricchi	F1	F1: Istruzione superiore
V	V: Verde attrezzato	F2.1	F2.1: Servizi sanitari e assistenziali
AC	AC: Abitazioni di interesse comune	F2.2	F2.2: Servizi sanitari e assistenziali
S	S: Abitazioni scolastiche di base	F2.3	F2.3: Piazze urbane e terminali
Vsp	Vsp: Verde privato di salvaguardia	F2.4	F2.4: Grandi attrezzature per lo sport
		F2.5	F2.5: Infrastrutture e impianti tecnologici e per la logistica: grandi parcheggi scambiatori, aree per la protezione civile, servizi all'edilizia
		F2.6	F2.6: Impianti per produzione energetica da fonti eoliche
		F3	F3: Zone censurate



## Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

**Provincia:** PERUGIA **Comune:** GUALDO TADINO

**Fascia/zona:** Semicentrale/ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E  
COMPLETAMENTO **Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.:** 2 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:**  
Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	570	720	L	2,3	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

## Bii Umbria - Camera di Commercio di Perugia

Listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria – I trimestre 2022 –

GUALDO TADINO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
UFFICI	Centro storico	700				1,000			
	Semiperiferia	750				1,100			
	Periferia	500				800			

**COMPARABILI****www.immobiliare.it****Ufficio in Vendita Gualdo Tadino Beato Angelo**

**€ 105.000 161 m<sup>2</sup>** secondo piano - ufficio in ampio complesso ad uso commerciale costruito negli anni '80 sito adiacente al centro storico di Gualdo Tadino nelle immediate vicinanze del piazzale di sosta degli autobus di linea e a pochi chilometri dalla stazione ferroviaria, è formato da un ingresso, quattro locali ufficio separati da setti in muratura con corridoio centrale, un disimpegno, un ripostiglio e due bagni. I pavimenti sono in piastrelle e i bagni sono rivestiti in piastrelle in ceramica e gli infissi esterni sono in alluminio e vetro esterno a tutta altezza con grata esterna scorrevole.

**www.casa.it****Locale commerciale in Vendita in a Gualdo****Tadino - centro commerciale Flaminia**

**€ 55.000 120mq** al piano terra e al piano seminterrato con destinazione artigianale o ufficio, libero su tre lati con vetrina sulla galleria e sull'esterno. Al piano terra troviamo il negozio, con ufficio locale caldaia. Al piano seminterrato troviamo due locali destinazione magazzino, diviso in due, rifinito, con laminato, filodiffusione, riscaldamento, bagno, In precedenza utilizzato come spa/ solarium.



[www.mitula.it](http://www.mitula.it)



**VIA FLAMINIA SNC Centro Commerciale La**

**Bussola”€150.000 - 383m<sup>2</sup>superficie**

Unità immobiliare a destinazione commerciale, sito in zona industriale del Comune e facente parte del centro commerciale denominato “Centro Commerciale La Bussola” con destinazione d’uso commerciale, direzionale ed artigianale, sviluppato su due piani fuori terra con tre corpi scala esterni di cui uno con ascensore ed un doppio impianto di scale mobili all’interno. L’unità immobiliare, attualmente utilizzato ad uso ristorante, è accessibile sia dal piazzale esterno ad uso parcheggio che attraverso una porta a vetri sia dalla galleria interna, è sito al piano terra e si compone da un locale ad uso cucina con una piccola dispensa ed uno spogliatoio con w.c., dalla cucina, da cui si accede alla sala ristorante di grandi dimensioni con una zona bar e due bagni dotati di antibagno ed un bagno per portatori di handicap. Esternamente vi è un piccolo cavedio che ospita le due caldaie e la canna fumaria ispezionabile. L’immobile si sviluppa per una superficie di circa 310 mq lordi per la sala ristorante e WC, mentre la cucina e gli altri locali è di circa 72 mq.

# ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

DI CUI ALL'ARTICOLO 5 COMMA 2 DEL D.M. 1910212007  
(dati riferiti alla situazione successiva agli interventi)

## Dati generali

- (1) Ubicazione dell'edificio: Centro Commerciale Flammia Largo Trattati di Roma  
Gualdo. Tadino.(Perugia) .....
- (2) Anno di costruzione:1978.
- (3) Proprietà dell'edificio [REDACTED]  
Utilizzatore [REDACTED] Centro Commerciale Flammia Largo Trattati di Roma  
Gualdo. Tadino.(Perugia)
- (4) Destinazione d'uso: Commerciale-Direzionale
- (5) Tipologia edilizia:

## Involucro edilizio

- (6) Tipologia costruttiva: C.A. in opera e tamponature in blocchi di Lecabloc
- (7) Volume lordo riscaldato [m<sup>3</sup>]: 928,20
- (8) Superficie disperdente [m<sup>2</sup>]: 324,87
- (9) Rapporto SN [m]: 0.35
- (10) Superficie utile [m<sup>2</sup>]: 273
- (11) Eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione: ... in data .....
- (12) Anno d'installazione del generatore di calore: 2001

## Impianto di riscaldamento

- (13) Tipo impianto: Autonomo.
- (14) Tipo di terminali di erogazione del calore : Ventilconvettori .....
- (15) Tipo di distribuzione: Colonne montanti nascoste
- (16) Tipo di regolazione: Termostato di zona .....
- (17) Tipo di generatore: Caldaia tradizionale con rendimento al 100% della P nominale: 23.8
- (18) Combustibile utilizzato: Metano .....
- (19) Potenza nominale al focolare del generatore di calore [kW]: 24
- (20) Eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione : .....

## Dati climatici

- (21) Zona climatica: E
- (22) Gradi giorno 2334

## **Tecnologie di utilizzo delle fonti rinnovabili, ove presenti**

(23) Tipologia di sistemi per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili.

## **RISULTATI DELLA VALUTAZIONE ENERGETICA**

### **Dati generali**

(24) Riferimento alle norme tecniche utilizzate:

1. Fabbisogno di Energia Netta:
  - a. energia netta per il riscaldamento (prEN 13790, ISO DIS 13786, UNI 10349);
  - b. energia netta per il raffrescamento (prEN 13790, ISO DIS 13786);
  - c. energia netta per l'acqua calda sanitaria (Raccomandazioni CTI);
  - d. carichi elettrici (Raccomandazioni CTI).
2. Fabbisogno di Energia Fornita:
  - a. consumo impianto di riscaldamento (Raccomandazioni CTI e UNI 10348);
  - b. consumo impianto di acqua calda sanitaria (Raccomandazioni CTI);
  - c. consumo rete e/o impianto di energia elettrica (prEN 13790 e Raccomandazioni CTI).
3. Fabbisogno di Energia Primaria:
  - a. energia primaria totale (prEN 15603);
  - b. energia primaria non rinnovabile (prEN 15603);
  - c. emissioni di CO<sub>2</sub> (prEN 15603).

(25) Metodo di valutazione della prestazione energetica utilizzato: Metodologia Docet.

(26) Parametri climatici utilizzati: dati climatici UNI 10349; gradi-giorno DPR 412/93 e s.m.i.; temperatura esterna di progetto UNI 5364.

### **Dati di ingresso**

(27) Descrizione dell'edificio e della sua localizzazione e della destinazione d'uso:

Numero piani: 1, numero appartamenti per piano:

Parete verticale: Parete a cassa vuota

Copertura: non presente o non disperdente

Parete verso vano scale: non presente o non disperdente

Solaio verso cantina o garage: non presente o non disperdente

Solaio verso sottotetto: non presente o non disperdente

Solaio verso terra: non presente o non disperdente

Serramento: vetro Doppio, telaio Alluminio

### **Risultati**

(28) Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale [kWh/anno] 32405,1

(29) Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale proprio dell'edificio [kVWh/m<sup>2</sup>anno]. 118,7

(30) Pertinente valore limite dell'indice di prestazione energetica limite per la climatizzazione

(31) invernale [kWh/m<sup>2</sup>anno] Limite 2006: 60; Limite 2008: 55,4; Limite 2010: 49,7

Lista delle raccomandazioni

(31) Indicazione dei potenziali interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche con una loro valutazione sintetica in termini di costi benefici:

AL FINE DI MIGLIORARE IL FABBISOGNO ENERGETICO ANNUO SI SUGGERISCONO I ..

SEGUENTI INTERVENTI:

- SOSTITUZIONE DEGLI INFISSI CON ALTRI CON TELAIO A TAGLIO TERMICO E VETRATE TERMOACUSTICHE 4-1,2-4A. BASSA EMISSIVITA';
- INSTALLAZIONE DI VALVOLE A BASSA INERZIA TERMICA, SUI SINGOLI CORPI SCALDANTI
- ISOLAMENTO A CAPPOTTO CON UNO STRATO DI COIBENTAZIONE PARI . ALMENO A 5/6 CM.

Dati relativi al compilatore

(32) Indicare il nome del compilatore, il ruolo in relazione all'edificio in oggetto, data di nascita,

iscrizione all'albo professionale, residenza: [redacted] nato a [redacted] [redacted] ivi residente via degli [redacted] [redacted] - in qualità di tecnico incaricato della [redacted] [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prugia con il n [redacted]

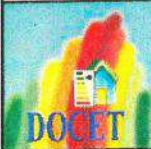
Gualdo Tadino 04-03-2010



## Prestazione energetica di un edificio residenziale esistente



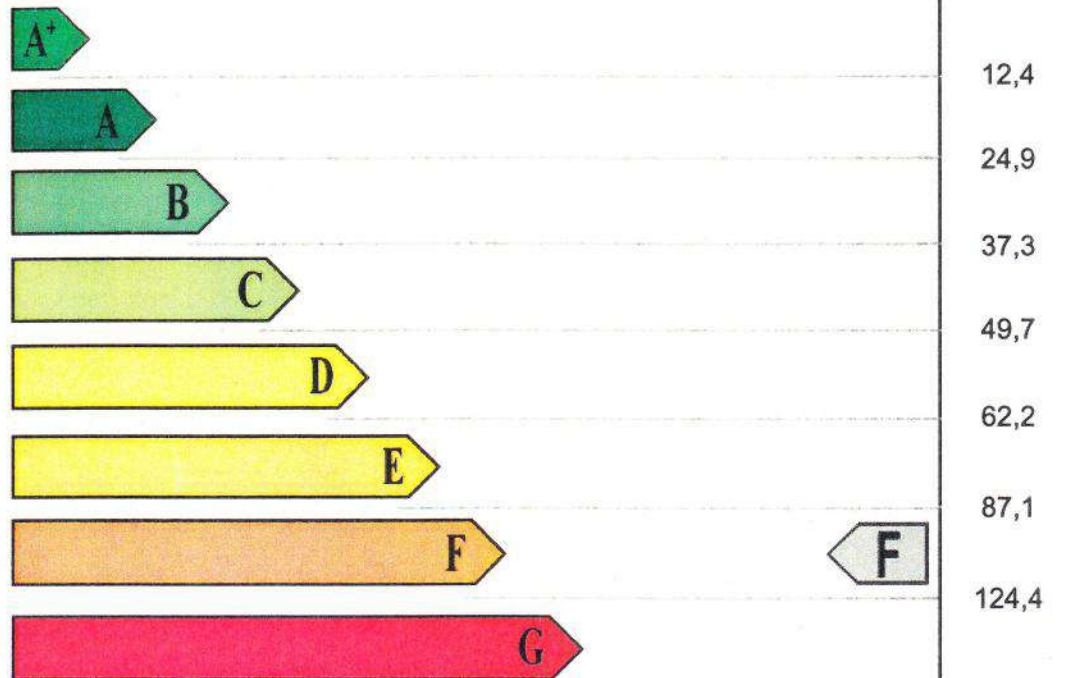
Appartamento



Strumento utilizzato:

DOCET software di diagnosi e certificazione degli edifici residenziali esistenti basato sulla normativa tecnica CEN in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE.

Alta efficienza energetica



Bassa efficienza energetica

Riscaldamento

Indicatore prestazionale:

EP<sub>1</sub> - Fabbisogno di Energia Primaria non Rinnovabile

118,7

**Dati edificio** Indirizzo edificio: LARGO TRATTATI DI ROMA, PIANO 1°-2°

Comune: Gualdo Tadino

Provincia: Perugia

Zona climatica: E

Gradi Giorno: 2334

Data emissione: 3 / 2010

Superficie utile: 273

Certificazione edificio

S/V: 0,35

Certificazione appartamento

## Prestazione energetica di un edificio residenziale esistente



Appartamento



Strumento utilizzato:

**DOCET software di diagnosi e certificazione degli edifici residenziali esistenti basato sulla normativa tecnica CEN in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE.**

### Indicatori Prestazionali

	Riscaldamento	Raffrescamento	ACS	Energia Elettrica	Totale	U.M.
Energia Netta	90,2	7	13,8	14	-	kWh/m <sup>2</sup>
Energia Fornita	118,7	-	17,9	14	-	kWh/m <sup>2</sup>
Energia Primaria Totale	118,7	-	17,9	38,9	175,5	kWh/m <sup>2</sup>
Energia Primaria non Rinnovabile	118,7	-	17,9	38,9	175,5	kWh/m <sup>2</sup>
Emissioni di CO <sub>2</sub>	24	-	3,6	7,8	35,4	kg/m <sup>2</sup>
Combustibile	3376	-	-	-	-	m <sup>3</sup>

### Trasmittanze termiche

	W/m <sup>2</sup> K
Pareti verticali	0,974
Copertura	0
Vano scale	0
Solaio Cantina	0
Solaio Sottotetto	0
Solaio verso Terra	0
Serramenti	2,9

### Bilancio per riscaldamento

Perdite di calore	kWh/m <sup>2</sup>
Trasmittazione	84,8
Ventilazione	34
Guadagni termici	
Apporti solari	23,2
Apporti interni	9,7

### Impianto di Riscaldamento

Tipo di generatore	Caldaia
Rendimento globale	0,76
Tipo di combustibile	Metano

### Impianto di Acqua Calda Sanitaria

Tipo di generatore	Caldaia
Tipo di combustibile	Metano

### Utilizzo di Fonti Rinnovabili

- Biomasse
- Solare termico
- Fotovoltaico

## Prestazione energetica di un edificio residenziale esistente



Appartamento



Strumento utilizzato:

DOCET software di diagnosi e certificazione degli edifici residenziali esistenti basato sulla normativa tecnica CEN in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE.

Possibili miglioramenti in relazione ai requisiti prestazionali minimi previsti dall'Allegato C DLgs. 311/06

- Trasmissione termica struttura opaca verticale
- Trasmissione termica coperture
- Trasmissione termica pavimento
- Trasmissione termica chiusure trasparenti
- Rendimento globale medio stagionale

Raccomandazioni fornite dal Certificatore (descrizione soluzioni costruttive e tecnologiche di riqualificazione energetica)

AL FINE DI MIGLIORARE IL FABBISOGNO ENERGETICO ANNUO SI SUGGERISCONO I SEGUENTI INTERVENTI:

- SOSTITUZIONE DEGLI INFISSI CON ALTRI CON TELAIO A TAGLIO TERMICO E VETRATE TERMOACUSTICHE 4-12-4 A BASSA EMISSIVITA';
- INSTALLAZIONE DI VALVOLE TERMOSTATICHE A BASSA INERZIA TERMICA, SUI SINGOLI CORPI SCALDANTI;
- ISOLAMENTO A CAPPOTTO CON UNO STRATO DI COIBENTAZIONE PARI ALMENO A 5/6 CM.

