
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meloni Valerio Antioco Adolfo, nell'Esecuzione Immobiliare
73/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10



INCARICO

All'udienza del 04/10/2021, il sottoscritto Geom. Meloni Valerio Antioco Adolfo, con studio in Via R. Cravellet, 6 - 07041 - Alghero (SS), email valeriome@tiscali.it, PEC valerioantioco.meloni@geopec.it, Tel. 347 7818738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Sorso (SS) - Regione Murrizta - S.P. 81, piano S1 - T (Coord. Geografiche: 40°50'36,91"N 8°36'05,36"E)

DESCRIZIONE

Ristorante sito al piano semi-interrato, di ampia metratura (oltre 300mq) con verande (circa 90 mq) e ampia terrazza (oltre 220 mq)

Al piano superiore c'è l'alloggio del custode, avente superficie di circa 70 mq con circa 150 mq di terrazze)

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Sorso (SS) - Regione Murrizta - S.P. 81, piano S1 - T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

I confini sono:

- 1) str.prov. 81 Sorso-Castelsardo
- 2) Mappale 226 (verso Sud-Ovest) (**** Omissis ****)
- 3) Mappale 24 (verso Ovest) (**** Omissis ****)
- 4) Mappale 282 (verso Nord-Est) (**** Omissis ****)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,13 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	Terra
Terrazze praticabili	196,49 mq	214,00 mq	0,25	53,50 mq	0,00 m	Terra
Ristorante	167,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	0,00 m	Seminterrato
Veranda chiusa	94,45 mq	107,50 mq	0,90	96,75 mq	0,00 m	Seminterrato
Veranda chiusa	10,60 mq	12,00 mq	0,80	9,60 mq	0,00 m	Seminterrato
Cortile "verandato"	206,00 mq	223,00 mq	0,40	99,60 mq	0,00 m	Seminterrato
Cortiletti d'accesso	33,00 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	0,00 m	Seminterrato
Cortiletti d'accesso	23,90 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	Seminterrato
Cortile "retro-cucina"	30,26 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				531,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				531,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Di ampia superficie e con diversi ingressi, è facilmente divisibile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Attualmente in catasto risulta ancora tra i proprietari **** Omissis **** che invece ha venduto la propria quota di 1/2 il 02/08/2011 nello studio del Notaio Dr. Andrea Porqueddu con rep. nr. Andrà quindi



regolarizzata la posizione in Catasto con una Voltura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urb	13	283	3		C1	1	222	332 mq	4356,83 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le sagome perimetrali corrispondono, ma c'è da evidenziare che alcune parti che sarebbero dovute essere cortili scoperti sono stati invece chiusi creando delle volumetrie non autorizzate. Per eliminare tali difformità dovranno essere rimosse le coperture in onduline poste sui cortili nel retro (verso il mare) e la copertura del cortile verso Nord Est che è diventata di fatto una veranda coperta e semichiusa. Inoltre non è presente la scala intorno al forno che sarebbe servita per collegare i 2 piani ed attualmente si accede al piano superiore (PT) tramite scala esterna in legno con transito su terreno di altra proprietà (Mapp. 226)

PRECISAZIONI

L'accesso diretto al piano superiore (PT) avviene attualmente tramite scala esterna in legno per accedere alla quale è necessario transitare su terreno di altra proprietà (mappale 226). La fossa settica per lo smaltimento reflui del ristorante e dell'abitazione del custode è situata sul mappale 282, anch'esso di altra proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è complessivamente discreto. Va evidenziato un problema di infiltrazioni nel soffitto della sala del piano seminterrato prospiciente la strada Prov. 81.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono emerse 2 servitù di fatto:

1) per accedere al piano superiore (PT) si è costretti a transitare nel terreno confinante a Sud-Ovest (mapp. 226)



che risulta di altra proprietà)

2) La fossa settica per lo smaltimento reflui è sita a Nord-Est (mapp. 282), anch'essa di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta condotto nella sua attività di ristorante dai 2 esecutati.

NORMATIVA URBANISTICA

Se si riportassero i cortili come da progetto, lo stesso rispetterebbe le normative urbanistiche per cui è stato redatto.

Le lievi differenze interne nell'appartamento del custode sono facilmente sanabili con un accertamento di conformità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia in sanatoria nr. 3 del 05/08/1987

Prov. Unico per cambio destinaz. uso da residenziale a ristorante con aumento vol. nr 60/2011

Dichiarazione di Agibilità (P.E. 301/2011) del 11/07/2011

Avvio Attività (P.E. 302/2011) del 13/07/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le difformità riscontrate a seguito del sopralluogo sono:

- 1) L'ingresso al Piano rialzato tramite scala in legno esterna posta su terreno di altra proprietà anziché, come indicata in progetto, con scala posta su cortile interno.
- 2) Chiusure non autorizzate di alcuni cortili con coperture in onduline o guaine catramate.
- 3) Terrazza trasformata in veranda con travi in legno e cannicciato



4) Lievi modifiche interne nell'appartamento per il custode.

L'APE è stato redatto dal sottoscritto

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Sorso (SS) - Regione Marritza - S.P. 81, piano S1 - T
Ristorante sito al piano semi-interrato, di ampia metratura (oltre 300mq) con verande (circa 90 mq) e ampia terrazza (oltre 220 mq) Al piano superiore c'è l'alloggio del custode, avente superficie di circa 70 mq con circa 150 mq di terrazze)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 283, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 660.000,00
Per sanare le difformità riscontrate è necessaria una pratica edilizia di sanatoria con l'eliminazione delle coperture dei vari cortili realizzate sia con guaina catramata che con onduline poggianti entrambe su travetti in legno e cannicciato, e la realizzazione della scala di collegamento tra i 2 piani come da progetto. Il costo di tale intervento è stimabile in circa € 25.000 + IVA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Sorso (SS) - Regione Marritza - S.P. 81, piano S1 - T	531,70 mq	1.300,00 €/mq	€ 691.210,00	100,00%	€ 660.000,00
Valore di stima:					€ 660.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che l'accesso al PT (alloggio custode) è attualmente possibile da una scala esterna in legno posta a Sud-Ovest, a cui si accede transitando su terreno non oggetto della presente procedura esecutiva. Anche la fossa settica per lo smaltimento di tutti i reflui del fabbricato in oggetto, è sita su terreno a Nord-Est non oggetto della presente procedura esecutiva.



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

Alghero, li 02/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meloni Valerio Antioco Adolfo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegati Fotografici (Aggiornamento al 23/02/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa Catastale (Aggiornamento al 10/02/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 10/02/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 10/02/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. in Sanatoria nr 1423-86 (Aggiornamento al 26/09/1986)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - P.E. 60/2011
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Provvedimento e Tav. A1 - P.E. nr 60-2011
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilita P.E. 301-2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - Avvio Attivita di Ristorazione - P.E. 302-2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto Scarico Reflui 2011
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Piano Casa 2011



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Sorso (SS) - Regione Marritza - S.P. 81, piano S1 - T
Ristorante sito al piano semi-interrato, di ampia metratura (oltre 300mq) con verande (circa 90 mq) e ampia terrazza (oltre 220 mq) Al piano superiore c'è l'alloggio del custode, avente superficie di circa 70 mq con circa 150 mq di terrazze
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 283, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Se si riportassero i cortili come da progetto, lo stesso rispetterebbe le normative urbanistiche per cui è stato redatto. Le lievi differenze interne nell'appartamento del custode sono facilmente sanabili con un accertamento di conformità.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Regione Marritza - S.P. 81, piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 283, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	531,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è complessivamente discreto. Va evidenziato un problema di infiltrazioni nel soffitto della sala del piano seminterrato prospiciente la strada Prov. 81.		
Descrizione:	Ristorante sito al piano semi-interrato, di ampia metratura (oltre 300mq) con verande (circa 90 mq) e ampia terrazza (oltre 220 mq) Al piano superiore c'è l'alloggio del custode, avente superficie di circa 70 mq con circa 150 mq di terrazze)		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta condotto nella sua attività di ristorante dai 2 esecutati.		



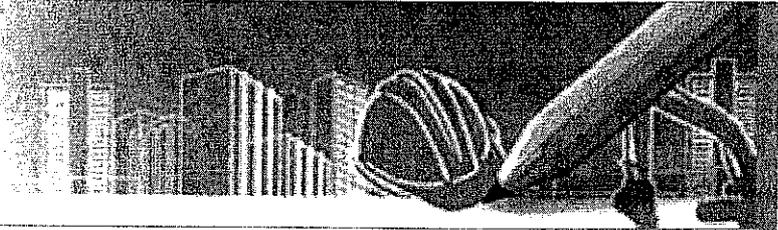


N=4521400

E=1466400

1 Particella: 283





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Sardegna**

Provincia di **Sassari**

Comune di **SORSO**

Ubicazione intervento

SP 81 - Località Marritza,

Proprietà

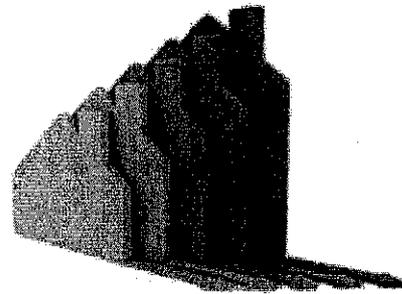
Progettista

Costruttore

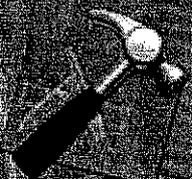
Tecnico
geom. Valerio A. A. MELONI

CODICE CERTIFICATO

**_F_02_GIUGNO_2022_SORSO_F13_M283
_S3**



Data elaborazione: 02/06/2022





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

EDIFICIO CERTIFICATO

VALIDO FINO AL 31/03/2032

APE 2015

02 GIUGNO 2021 SORSO 19 M203 03

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

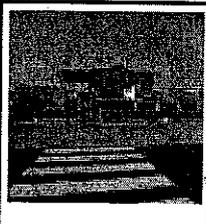
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione: Sardegna
 Comune: SORSO
 Indirizzo: SP 81 - Località Marritza, n.
 Piano: Terra
 Interno:
 Coordinate GIS: 40°50'36,91"N 8°36'05,36"E

Zona climatica: C
 Anno di costruzione: 1998
 Superficie utile riscaldata (m²): 56,13
 Superficie utile raffrescata (m²): 56,13
 Volume lordo riscaldato (m³): 202,70
 Volume lordo raffrescato (m³): 202,70

Comune catastale	SORSO		Sezione	Foglio	13	Particella	283
Subalterni	da	3	a	3	da	a	
Altri subalterni							

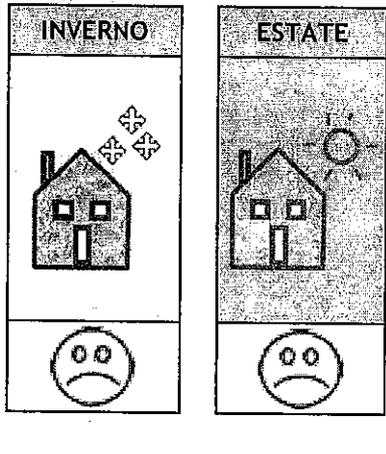
Servizi energetici presenti

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

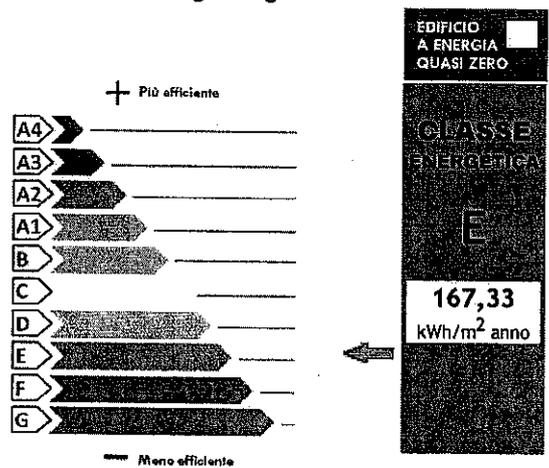
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

se nuovi:

A1

77,55 kWh/m² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

02 GIUGNO 2022 BORGO T 13 M209 00

VALIDO FINO AL 30 GIUGNO 2032



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4.816,57 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 167,33
<input type="checkbox"/>	Gas naturale	-	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 105,78
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 39,47
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					G 706,99 kWh/m ² anno 0 anni
REN2	Intervento su infissi	No	0,0	- 0,00	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO

VALIDO FINO AL 31 giugno 2032

APE
2015

02 - GIUGNO 2022 - SORSO - 148 - M208 - 30

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	202,700	m ³
S - Superficie disperdente	243,730	m ²
Rapporto S/V	1,202	
EPH,nd	99,0	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,06	-
YIE	0,16	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio Energetico	tipo di impianto	Anno di installazione	Codice scarico regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale (kW)	Efficienza media stagionale	SPren (kWh/m ² anno)	EPren (kWh/m ² anno)
Climatizzazione invernale	Pompa Di Calore Aria-Aria	2010		Elettricità	2,7	1,004 η_H	89,2	98,6
Climatizzazione estiva	Pompa Di Calore Aria-Aria	2010		Elettricità	2,2	0,000 η_C	0,0	0,0
Prod. acqua calda sanitaria	Nuovo Scaldacqua elettrico	2010		Elettricità	1,2	0,256 η_W	16,6	68,7
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa Di Calore Aria-Aria	2010		Elettricità	2,7			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO

VALIDO FINO AL 31/03/2022

APE
2015

02_06/2022_BORSO_115_M205_03

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

si consiglia l'installazione di infissi moderni con prestazioni energetiche superiori.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	geom. Valerio A. A. MELONI	
Indirizzo	Via R. Cravellet, 6 - 07041 - ALGHERO (SS)	
E-mail	valeriome@tiscali.it	
Telefono	347-78.18.738	
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	Albo Geometri Prov. SS - nr. 2883	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione 02/06/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

firmato digitalmente



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO

02-SIBONO-2022-GORGO-115-M285-85

VALIDO FINO AL: Giugno 2032

APE

2015

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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



**ALLEGATI FOTOGRAFICI
NRG 73 / 2021 / E. I.**

Sopralluogo del 23 Febbraio 2022



TERRAZZA PIANO TERRA



VERANDA E INGRESSO AL PIANO TERRA



VERANDA E INGRESSO AL PIANO TERRA



VERANDA E INGRESSO AL PIANO TERRA



ALLEGATI FOTOGRAFICI NRG 73 / 2021 / E. I.

Sopralluogo del 23 Febbraio 2022



Vista dall'ingresso, a sx la porta del wc



Vista dall'ingresso, a dx le porte delle camere



Ingresso bagno



Bagno



Soggiorno con porzione di tramezzo demolito



Angolo cottura nel soggiorno



**ALLEGATI FOTOGRAFICI
NRG 73 / 2021 / E. I.**

Sopralluogo del 23 Febbraio 2022



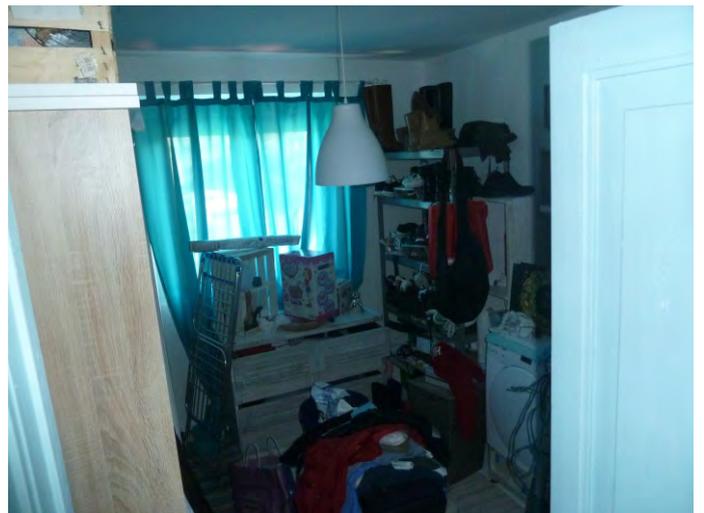
Ingresso camera letto



Interno della camera da letto



Particolare della tipologia di infisso



Altra camera (dispensa)



Interno camera (dispensa)



Terrazza PT con ingressi al Sogg. / K



ALLEGATI FOTOGRAFICI NRG 73 / 2021 / E. I.

Sopralluogo del 23 Febbraio 2022



Terrazzi PT



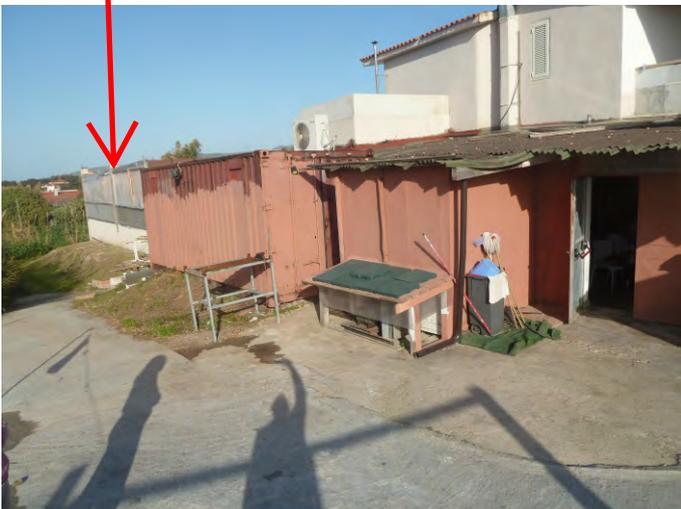
Lato verso S.P. 81



Parte della copertura del cortile sito al PS1



Copertura del cortile sul retro



Cortili sul retro coperti



Cortili sul retro coperti



ALLEGATI FOTOGRAFICI NRG 73 / 2021 / E. I.

Sopralluogo del 23 Febbraio 2022



Porzione retro-prospetto



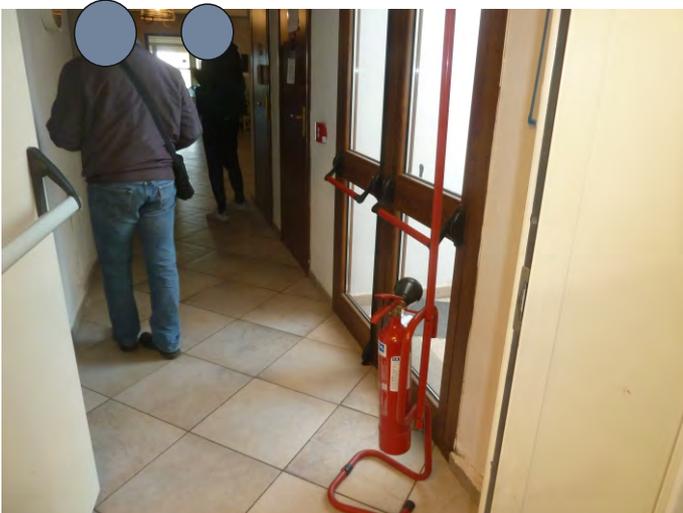
Ingresso sul retro, zona cucina



Zona lavaggio stoviglie



Vista d'insieme della cucina



Corridoio che unisce cucina e sala ristorante



Ingresso clienti



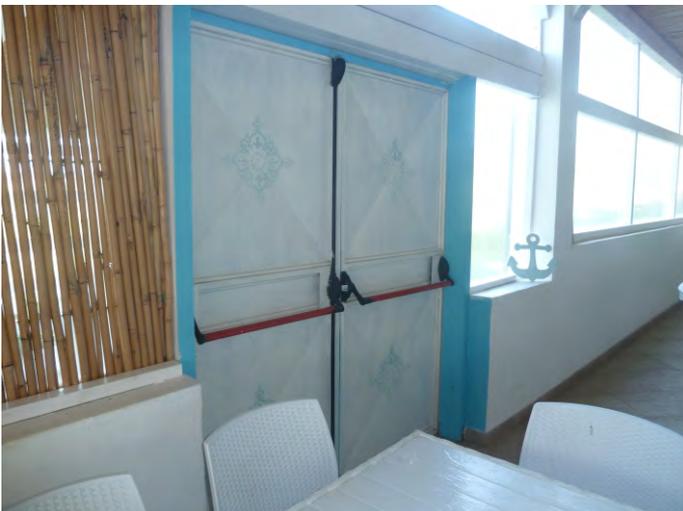
**ALLEGATI FOTOGRAFICI
NRG 73 / 2021 / E. I.**

Sopralluogo del 23 Febbraio 2022



**ALLEGATI FOTOGRAFICI
NRG 73 / 2021 / E. I.**

Sopralluogo del 23 Febbraio 2022



ALLEGATI FOTOGRAFICI NRG 73 / 2021 / E. I.

Sopralluogo del 23 Febbraio 2022



Saletta con soffitto interessato da infiltrazioni



Particolare dei segni da infiltrazioni nel soffitto

