

ING. DARIO FERRERO
CTU TRIBUNALE AOSTA
Via Giardini 39 VERRES
Tel. : 0125 920696
E.mail : ingdarioferrero@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA. ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 37 2023

ELENCO ALLEGATI

- 1) PERIZIA STIMA 37 2023 VERSIONE PRIVACY
- 2) CDU
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2
- 5) VISURA CATASTALE
- 6) APE0079446
- 7) APE0079447
- 8) VEDUTA AEREA
- 9) QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- 10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 37 2023



TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 37/2023

G.E. : DOTT. PAOLO DE PAOLA

CTU : ING. DARIO FERRERO

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Dario Ferrero, libero professionista ingegnere, iscritto regolarmente all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Aosta, con disposizione del G.E. del 06 luglio 2023, veniva designato c.t.u. stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 37/2023, in epigrafe indicata.

In data 06 luglio 2023 lo scrivente stimatore procedeva al giuramento di rito che veniva depositato in modalità telematica e riceveva la disposizione di procedere nella determinazione del valore di mercato del compendio pignorato, procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 comma 2 c.p.c.). Lo scrivente stimatore riceveva incarico di riferire, con relazione scritta, sul quesito in uso presso il Tribunale di Aosta, che risulta essere il seguente.

QUESITO ESECUZIONI IMMOBILIARI (art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.)

L'esperto, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati), rediga relazione di stima della quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- 2) una sommaria descrizione del bene;**
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 per il 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 dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica 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;
- 9) 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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il G.E. dispone altresì che lo stimatore:

- qualora tra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta area dell'area con relative coordinate GPS;

- proceda alla verifica dell'esistenza di APE e, in mancanza, ove necessario, provveda alla redazione di Ape nel rispetto delle previsioni normative in materia, così come disposto dalla Circolare del Presidente del Tribunale inviata agli ordini professionali, con autorizzazione ad avvalersi di collaboratore – da indicare all'atto del giuramento – per i relativi incumbenti (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;

- indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene

determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e, in caso positivo, la presumibile percentuale di tale superamento;

- accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;
- verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per l'intero o pro-quota (nel qual caso specifichi se il bene sia comodamente divisibile), provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene;
- accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.

Dispone che lo stimatore depositi la perizia in via telematica nel rispetto della normativa vigente anche in tema di privacy, provvedendo alla comunicazione alle parti nel rispetto delle previsioni di legge.

Dispone che, terminata la relazione, lo stimatore invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta (30) giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).

Il CTU ha accettato l'incarico ed ha prestato la dichiarazione di impegno con giuramento depositato in modalità telematica; la scadenza per la consegna dell'elaborato di consulenza tecnica veniva fissata al **30 ottobre 2023**.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE

Si procede di seguito con la risposta al quesito peritale in riferimento alle unità immobiliari oggetto di stima:

1) *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali*

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nel comune di Saint Rhemy en Bosses e sono denunciate al **Catasto Fabbricati** come segue:

Comune di Saint Rhemy en Bosses :

Foglio 1 particella 41 subalterno 1 categoria D/2, rendita Euro 1.774,00 Località La Cantina piano : S1 – T - 1 - 2;

Foglio 1 particella 41 subalterno 2 categoria C/1, classe U consistenza 29 mq, superficie catastale 39 mq; rendita Euro 396,90 Località La Cantina piano : S1.

Inoltre oggetto di pignoramento e pertanto della presente stima risulta il terreno pertinenziale alle unità immobiliari sopra rappresentate denunciato al **Catasto Terreni** (Comune di Saint Rhemy en Bosses) come segue :

Foglio 1 particella 41 ente urbano superficie mq 785 (are 07, centiare 85) senza reddito

Confini :

Le unità immobiliari di cui al Foglio 1 particella 41 sub 1 e Foglio 1 particella 41 sub 2 sono ricomprese nel terreno pertinenziale (C.T.) Foglio 1 particella 41, ente urbano di mq 785 (are 07 ca

85). Tale ente urbano confina con il mappale 38, la strada statale 27 del Gran San Bernardo, altro foglio di mappa e passaggio pubblico.

Il sub 1 confina: al piano seminterrato con il sub 2, con il terrapieno e con il mappale 41; al piano primo e al piano ammezzato con la strada statale 27 del Gran San Bernardo e con il mappale 41 su 3 lati.

Il sub 2 confina: al piano seminterrato con il sub 1 e con il mappale 41.

I beni sopra rappresentati risultano intestati a:

proprietà per 1/1.

Si allegano alla presente relazione:

-) la visura catastale aggiornata;
-) le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Aosta;
-) il "Certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dal comune di Saint Rhemy en Bosses in data 09 ottobre 2023 (prot. n. 0005197);
-) parte della documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo del 01 agosto 2023.

2) una sommaria descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliari (sub 1 e sub 2) situate nel Comune di Saint Rhemy en Bosses in un fabbricato di 4 piani (due fuori terra lato strada statale, tre fuori terra sul lato opposto) a pianta rettangolare di superficie 183,00 mq ogni piano (lati mediamente di m 20,80 e m 8,80) in fregio alla strada statale 27 del Gran San Bernardo (per la precisione al km 30+500).

Il fabbricato è particolarmente datato (si presume la costruzione risalente agli inizi del secolo scorso) ed in mediocri condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare al Foglio 1 particella 41 sub 1 occupa interamente il piano ammezzato ed il piano primo: il piano seminterrato è condiviso con il sub 2 (avente superficie di mq 56,00). Pertanto la pertinenza del sub 1 al piano seminterrato è di mq 127,00. Esistono ancora alcuni locali deposito al piano interrato per una superficie di mq 92,00. L'altitudine ove sorge il fabbricato è 2.205 m slm.

Il sub 1 è identificato come fabbricato adibito ad attività turistico ricettiva extra-alberghiera e comprende: al piano seminterrato lavanderia, n. 2 disimpegni, dispensa, n. 2 camere, servizi igienici e locale termico; al piano ammezzato disimpegno/ripostiglio, cucina, sala da pranzo, soggiorno, servizi igienici comuni, camera e camera con servizio igienico; al piano primo n. 4 camere con servizio igienico, n.ro 2 camere, servizi igienici comuni, guardaroba/disimpegno e soggiorno.

Il sub 2 è costituito da ingresso, zona bar con zona preparazione cibo, n.ro 2 disimpegni, locale tecnico e wc disabili.

Le altezze interpiano sono m 3,00 (piano primo e piano ammezzato) e m 3,30 (piano seminterrato).

Il piano interrato ha una altezza interna di m 2,40.

Il fabbricato, nel suo complesso, è realizzato in murature portanti in pietra di spessore 80 cm con giunti stilati in cls, senza isolante interposto e con intonaco di rasatura sulla facciata esterna ed interna; orizzontamenti in voltini e putrelle e volte in pietra per il piano interrato. L'orditura del tetto è in legno ed il tetto è in lose di pietra.

Alcuni locali sono dotati di perlinatura in legno verticale fino ad una altezza di circa m 2,00.

Il pavimento è in piastrelle di cemento granigliate nelle zone di passaggio, in legno nelle camere.

Nei servizi igienici i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica cm 20*20.

I serramenti sono in legno con doppia finestra di spessore 70 mm (1 lato esterno, 1 lato interno) distanziate tra loro di 40 cm con vetro singolo di spessore 3 mm.

Il riscaldamento è realizzato con n.ro 6 stufe a pellet equamente distribuite a tutti i livelli.

L'ACS viene prodotta tramite un bollitore da 250 litri alimentato tramite bombole di GPL.

Si consideri che la struttura è raggiungibile dalla strada statale 27 del Gran San Bernardo nel periodo da giugno ad ottobre in quanto negli altri mesi la strada viene chiusa al traffico per le ingenti precipitazioni nevose.

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono posseduti in proprietà per 1/1 dalla

Al momento del sopralluogo il fabbricato era vuoto.

Non risultano contratti di affitto in corso.

durante il sopralluogo in sito eseguito il 01 agosto 2023 ha comunicato verbalmente ai presenti che esiste un contratto di comodato d'uso, a titolo gratuito, [redacted] [redacted] ine di godere del compendio pignorato. A tutt'oggi tale contratto, in forma scritta, non è stato ancora trasmesso allo scrivente.

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

In via generale si conferma la analisi e sintesi della certificazione ipo-catastale storico ventennale depositata dal creditore precedente sul portale telematico (alla data del 21.06.2023).

I beni costituenti la presente esecuzione immobiliare risultano gravati dalle seguenti formalità:

-) ISCRIZIONE CONTRO DEL 08.04.2010 Atto del 15.03.2010 Repertorio 176123 Raccolta 62831 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

-) ISCRIZIONE CONTRO DEL 23.09.2016 Atto del 14.09.2016 Repertorio 201641 Raccolta 75017 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

-) TRASCRIZIONE CONTRO per pignoramento immobiliare trascritto ad Aosta il 20.06.2023 ai n.ri 6148/4893 Atto del 25.05.2023 Fasc. 566

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventi costi della stessa; 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 per il 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 dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per i conseguimento del titolo in sanatoria;
8) la verifica 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

Lo scrivente stimatore ha eseguito un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Saint Rhemy en Bosses in data 04.10.2023 al fine di riscontrare in modo adeguato a tale porzione del quesito.

Presso l'utc comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie insistenti sul fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare:

-) Autorizzazione edilizia n. 08/87 del 18.05.1987;
-) Concessione edilizia n. 18/04 del 09.07.2004;
-) DIA del 27.04.2010;
-) DIA del 29.05.2012.

E' stato rilevato anche il Certificato di agibilità (relativamente al sub 1) prot. n. 1625 del 29.06.2010.

Gli elaborati grafici visionati presso l'utc comunale e le planimetrie catastali risultano sostanzialmente corrispondenti alla situazione accertata durante il sopralluogo eseguito in data 01 agosto 2023.

Per l'ottenimento del certificato di agibilità del sub 2 (non rilevato nella documentazione visionata presso l'utc comunale) si stimano **Euro 3.000,00** per la pratica di regolarizzazione.

9) 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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. qualora tra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta area dell'area con relative coordinate GPS;

Non vi sono spese condominiali.

L'unico terreno (ente urbano) oggetto di pignoramento è quello pertinenziale al fabbricato contenente il sub 1 e sub 2; è identificato al C.T. Foglio 1 particella 41 e di seguito si forniscono le coordinate GPS :

N = 45,861270; E = 7,159770; Z= 2205.

Si allega alla presente relazione di stima la veduta satellitare del terreno (ente urbano) sopra rappresentato.

proceda alla verifica dell'esistenza di APE e, in mancanza, ove necessario, provveda alla redazione di Ape nel rispetto delle previsioni normative in materia , così come disposto dalla Circolare del Presidente del Tribunale inviata agli ordini professionali, con autorizzazione ad avvalersi di collaboratore – da indicare all'atto del giuramento – per i relativi incumbenti (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;

Le verifiche effettuate presso l'UTC di Saint Rhemy en Bosses hanno consentito di appurare che nessuna delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento (sub 1 e sub 2) era provvisto di APE.

Sono stati pertanto prodotti dallo scrivente stimatore i due seguenti attestati energetici:

- per la unità immobiliare al Foglio 1 particella 41 subalterno 1 (Località La Cantina) APE con **Codice APE APE0079446 trasmesso in data 14.10.2023 e valido sino al 13.10.2033;**
- per la unità immobiliare al Foglio 1 particella 41 subalterno 2 (Località La Cantina) APE con **Codice APE APE0079447 trasmesso in data 14.10.2023 e valido sino al 13.10.2033.**

indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato

a norma dell'art. 568 c.p.c. e, in caso positivo, la presumibile percentuale di tale superamento;

La **superficie commerciale** complessiva delle unità immobiliari in esecuzione (sub 1, sub 2 e terreno pertinenziale) sono così complessivamente calcolate:

Sub 1

Piano primo	mq	183,00 * 100 % = MQ 183,00
Piano ammezzato	mq	183,00 * 100 % = MQ 183,00
Piano seminterrato	mq	127,00 * 100 % = MQ 127,00
Piano interrato (depositi)	mq	92,00 * 35 % = MQ 32,20

Sub 2

Piano seminterrato	mq	56,00 * 100 % = MQ 56,00
Terreno pertinenziale (fino 25 mq)	mq	25,00 * 10 % = MQ 2,50
Terreno pertinenziale (oltre 25 mq)	mq	760,00 * 2 % = MQ 15,20
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>		<u>MQ 598,90</u>

La stima dei beni oggetto di esecuzione è stata effettuata con riferimento alle quotazioni rilevate dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sul sito dell'Agenzia delle Entrate che paiono congruenti rispetto alla attuali quotazioni espresse dal mercato locale (**rif. semestre 1 anno 2023**) e riferiti al **Comune di Saint Rhemy en Bosses (Fascia/zona: Extraurbana/Residuale Montana – Destinazione Residenziale)**.

Per quanto riguarda il valore al mq di riferimento per la valutazione della stima si è assunto (prudenzialmente) il **valore minimo** riferito alla "Tipologia Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale". Esso risulta :

Euro/mq 900,00 valore di mercato di riferimento

Viene ora effettuata una disamina delle **caratteristiche principali dell'unità immobiliare da stimare** con pesatura riferita a tre scale di valori (scadente/assente (-5%), normale (0), ottimo (+5%)).

- a) Localizzazione : normale (vedere nota in calce);
- b) Posizione ed esposizione :ottima;
- c) Caratteristiche costruttive : normali;
- d) Caratteristiche igienico-sanitarie : normali;
- e) Dotazioni impiantistiche : normali;
- f) Stato di manutenzione : normale;
- g) Caratteristiche tecnologiche : normali;
- h) Accessibilità : normale;
- i) **Garanzia per vizi : assente.**

Si ottiene pertanto :

$$900,00 * 100/100 = 900,00 * 1,00 = \underline{\text{EURO/MQ 900,00}}$$

Nota bene : oltre alle valutazioni sopra rappresentate occorre tenere presente, ai fini della stima valutativa, che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è collocato ad una altitudine di m 2.205 s.l.m. ed è raggiungibile, con autoveicoli, unicamente nei mesi di giugno, luglio, agosto, settembre e parte di ottobre dato che nei mesi restanti (da ottobre a maggio) la strada statale n. 27 del Gran San Bernardo viene chiusa al traffico a causa delle ingenti precipitazioni nevose.

In ragione di ciò si ritiene necessario introdurre un valore riduttivo del 25% rispetto al valore precedentemente calcolato.

In definitiva si ottiene:

$$\underline{\text{Euro/mq } 900,00 * 0,75 = \text{EURO/MQ 675,00 (VALORE DI STIMA PER METRO QUADRO)}}$$

Si procede infine alla valorizzazione della stima degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare:

Fabbricato isolato di 4 piani (2 f.t. lato strada oltre 2 piano seminterrato e piano interrato) identificato al Comune di Saint Rhemy en Bosses al Foglio 1 particella 41 subalterno 1 e al Foglio 1 particella 41 subalterno 2 oltre al terreno pertinenziale identificato al Foglio 1 particella 41

Euro/mq 675,00 * mq 598,90 =	EURO	404.257,50
Costi di regolarizzazione per ottenere agibilità sub 2 (a dedurre)	EURO	3.000,00
<u>VALORE DI STIMA BENI EURO 401.257,50 arrotondato a</u>	EURO	<u>401.000,00</u>

Non si registrano elementi per ritenere che la vendita possa produrre un prezzo superiore a quello sopra rappresentato.

accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;
-verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per l'intero o pro-quota (nel qual caso specifichi se il bene sia comodamente divisibile),
provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene;
-accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze della documentazione depositata nel

Dato che il soggetto esecutato è una società, **l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento dell'IVA di legge**, evidentemente qualora la cessione non sia esente IVA per particolari regimi fiscali del cedente.

ADEMPIMENTI PERITO STIMATORE

In ottemperanza a quanto richiesto al termine del quesito peritale lo scrivente perito stimatore trasmette la presente perizia di stima in cancelleria per via telematica.

Inoltre trasmette l'elaborato di stima a:



Verres, li 30 ottobre 2023

Perito stimatore : Ferrero Dario



Comune di Etroubles

1, rue De la Tour
11014 Etroubles
tel. 0165/789101

info@comune.etroubles.ao.it



Comune di Saint-Oyen

52, route du Grand-Saint-Bernard
11014 Saint-Oyen
tel. 0165/78522

info@comune.saintoyen.ao.it



Comune di Saint-Rhémy-en-Bosses

frazione Saint-Leonard, n. 10
11010 Saint-Rhémy-en-Bosses
tel. 0165/780821

info@comune.saintrhemyenbosses.ao.it

UFFICIO TECNICO SAINT RHEMY-EN-BOSSSES

prot. n°

Diritti di segreteria 10€

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n° 380)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Vista la domanda presentata [REDACTED] in data 14/08/2023, prot. n° 4124;
Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380;
Vista la legge Regionale n° 11 del 06/04/1998 art. 63;
Considerato che il P.R.G.C. è stato adottato dal consiglio comunale con deliberazione n. 87 in data 20/11/1980 e successivamente inviato alla Regione Autonoma Valle d'Aosta per l'approvazione in data 03/08/1981 ed approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 8531 del 20/10/1995;
Vista la Variante n°1 al piano approvata dalla Giunta Regionale con delibera n°1184 del 17/04/2000;
Viste le carte degli ambiti inedificabili;

CERTIFICA

che gli immobili risultano come di seguito classificati :

Foglio	mappale	Vincolo	zona	percentuale	descrizione
1	41	PRG - P4 Zone	Eb5	0.07%	Sottozone agricole dei pascoli
		PRG - P4 Zone	Ee2	99.93%	Sottozone di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario e archeologico
		Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane	F3	100%	Area dissestata di bassa pericolosità
		Ambiti - Art.36 - Inondazioni	FA	0.84%	Area di deflusso della piena
		Vincolo idrogeologico	VI	100%	Vincolo idrogeologico

Il presente certificato ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

Ai sensi dell'art. 40, comma 2, del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia il presente certificato in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa D'Anna Eloisa Donatella)

Si rilascia copia cartacea, conforme in tutte le sue parti, al documento originale firmato e sottoscritto digitalmente (art. 23 del d.lgs 82/2005) per gli usi consentiti dalla Legge.

L'incaricato dall'Ente.

bolli assolti
 diritti di segreteria assolti

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

Dichiarazione protocollo n. AO0096041 del 16/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Saint Remy En Bosses

Localita' Cantina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1
Particella: 41
Subalterno: 1

Compilata da:
Marusich Giorgio

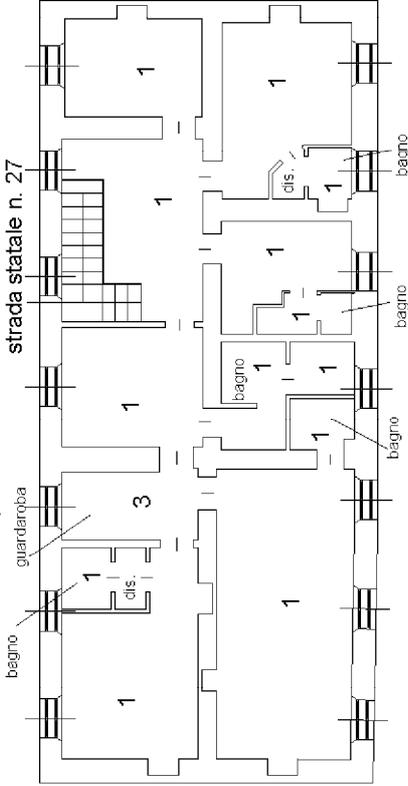
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lodi

N. 305

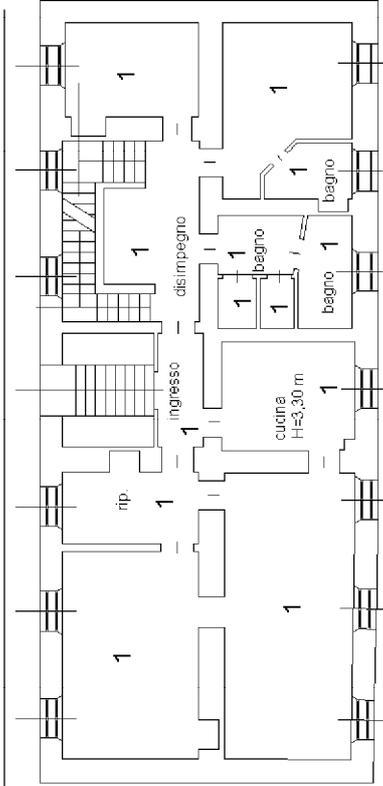
Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO PRIMO
H=3,00**

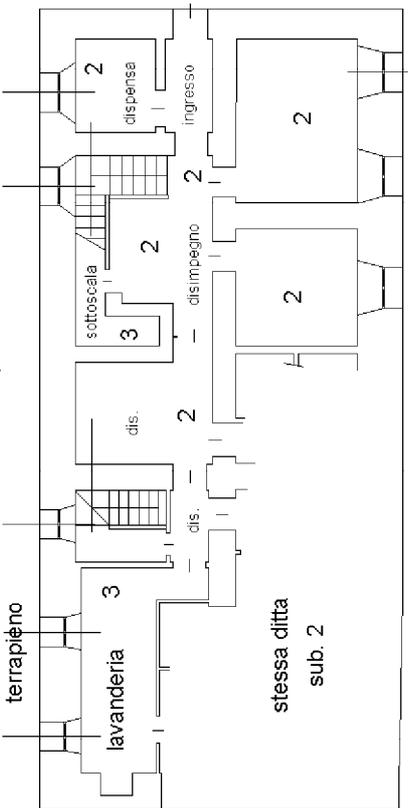


**PIANO AMMEZZATO
H=3,00**

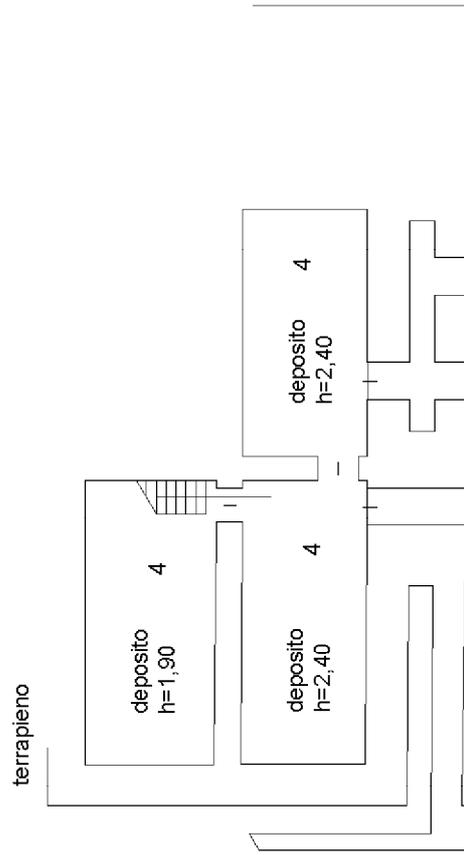
strada statale n. 27 del Gran San Bernardo



**PIANO SEMINTERRATO
H=3,30**



PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2023 - Comune di SAINT-REMY-EN-BOSSES(H675) - < Foglio 1 Particella 41 Subalterno 1 >
LOCALITA' LA CANTINA n. SNC Piano S/I T - 1-2

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

Dichiarazione protocollo n. AO0101893 del 15/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Saint Remy En Bosses

Localita' Cantine

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 41

Subalterno: 2

Compilata da:
Calvi Francesco

Iscritto all'albo:
Ingegneri

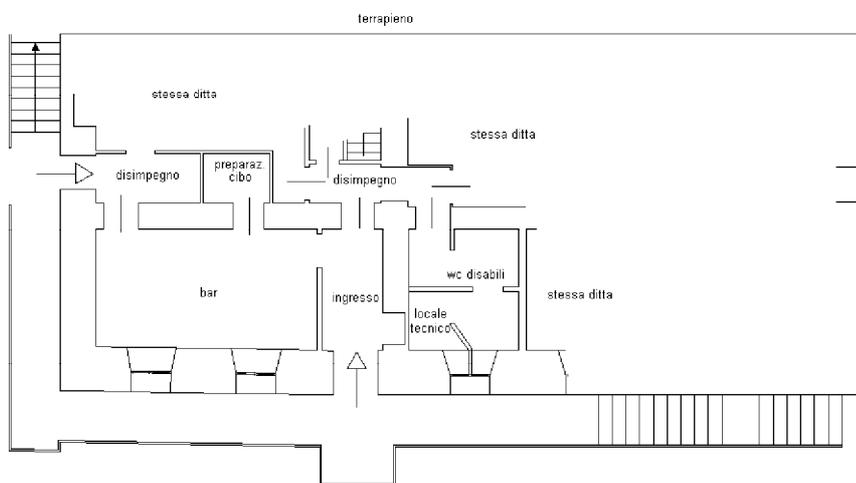
Prov. Torino

N. 5

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO
h=3,30**



nord
↑

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2023 - Comune di SAINT-REMY-EN-BOSSÉS(1675) - < Foglio 1 Particella 41 Subalterno 2 >

LOCALITA' LA CANTINA n. SNC Piano S1

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AOSTA



Soggetto richiesto:

ASSOCIAZIONE GRAN SAN BERNARDO - ONLUS sede LODI (LO) (CF: 92555090155)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAINT-RHEMY-EN-BOSES (H675)**
(AO)

- Foglio 1 Particella 41 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAINT-RHEMY-EN-BOSES (H675)**
(AO)

Foglio 1 Particella 41

DIVISIONE del 15/10/2004 Pratica n. AO0101893 in
atti dal 15/10/2004 DIVISIONE (n. 6452.1/2004)

> Indirizzo

LOCALITA' LA CANTINA n. SNC Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2011
Pratica n. AO0047772 in atti dal 08/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 31197.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.774,00**
Categoria **D/2^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2011
Pratica n. AO0130667 in atti dal 13/06/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62816.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAINT-RHEMY-EN-BOSES (H675)**
(AO)

• Foglio 1 Particella 41 Subalterno 2

DIVISIONE del 15/10/2004 Pratica n. AO0101893 in
atti dal 15/10/2004 DIVISIONE (n. 6452.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAINT-RHEMY-EN-BOSES (H675)**
(AO)

Foglio 1 Particella 41

> Indirizzo

LOCALITA' LA CANTINA n. SNC Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2011
Pratica n. AO0047774 in atti dal 08/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 31199.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 396,90**
Categoria **C/1^b**, Classe **U**, Consistenza **29 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2005
Pratica n. AO0018958 in atti dal 03/03/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2247.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **39 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/10/2004, prot. n. AO0101893

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> **1. ASSOCIAZIONE GRAN SAN BERNARDO -
ONLUS**
(CF 92555090155)
Sede in LODI (LO)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/06/2010 Pubblico ufficiale STUCCHI
LORENZO Sede LODI (LO) Repertorio n. 177269 -
COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.2866/2010 Nota
presentata con Modello Unico n. 4964.1/2010 Reparto
PI di AOSTA in atti dal 14/06/2010

Direzione Regionale della Valle d'Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAINT RHEMY (H675)
Numero immobili: 2 Rendita: **euro 2.170,90** Superficie: **29 m²**

› **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 2.170,90** Superficie: **29 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

*a) D/2: Alberghi e pensioni
b) C/1: Negozi e botteghe*

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>2</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---	--	---

Dati identificativi 	Regione : VALLE D'AOSTA Comune : Saint-Rhémy-en-Bosses Indirizzo : Località La Cantina Piano : 0 Interno : _____ Coordinate GIS : 45,861270 N - 7,159770 E	Zona climatica : F Anno di costruzione : 1900 Superficie utile riscaldata (m ²) : 357,48 Superficie utile raffrescata (m ²) : 357,48 Volume lordo riscaldato (m ³) : 1677,08 Volume lordo raffrescato (m ³) : 1677,08																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>H675</td> <td>Sezione</td> <td></td> <td>Foglio</td> <td>1</td> <td>Particella</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 1 a 1</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Comune catastale	H675	Sezione		Foglio	1	Particella	41	Subalterni	da 1 a 1	da	a	da	a	da	a	Altri subalterni							
Comune catastale	H675	Sezione		Foglio	1	Particella	41																			
Subalterni	da 1 a 1	da	a	da	a	da	a																			
Altri subalterni																										

Servizi energetici presenti		
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> 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 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> Più efficiente Meno efficiente </div> <div style="border: 2px solid green; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA B 143,52 kWh/m²anno </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px;">A4 (44,76)</div> Se esistenti: <div style="background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px;">-</div>
INVERNO	ESTATE							

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia			
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1995 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 143,52
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	429 m ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 468,73
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	44628 kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 35
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 35
<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 immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN 1}	1-cappotto	no	13,75	A2 83,99	A2 83,99 kWh/m ² anno
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	<i>0,00</i> kWh/anno	Vettore energetico: <i>Energia elettrica</i>
-------------------	----------------------	--

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	<i>1677,08</i>	m ³
S – Superficie disperdente	<i>914,93</i>	m ²
Rapporto S/V	<i>0,55</i>	
EP _{H,nd}	<i>383,59</i>	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	<i>0,0375</i>	-
Y _{IE}	<i>0,0293</i>	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	<i>Stufa o caminetto</i>	<i>2000</i>		<i>Biomasse solide</i>	<i>12,00</i>	<i>64,3</i>	η_H	<i>468,73</i>	<i>127,41</i>
	<i>Stufa o caminetto</i>	<i>2000</i>		<i>Biomasse solide</i>	<i>12,00</i>				
	<i>Stufa o caminetto</i>	<i>2000</i>		<i>Biomasse solide</i>	<i>12,00</i>				
	<i>Stufa o caminetto</i>	<i>2000</i>		<i>Biomasse solide</i>	<i>12,00</i>				
	<i>Stufa o caminetto</i>	<i>2000</i>		<i>Biomasse solide</i>	<i>12,00</i>				
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	<i>Bollitore Heizer</i>	<i>2010</i>		<i>GPL</i>	<i>20,50</i>	<i>63,5</i>	η_W	<i>0,00</i>	<i>16,11</i>
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: APE0079446

VALIDO FINO AL: 13/10/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	<i>Dario Ferrero</i>	
Indirizzo	<i>Strada Castello 26 - 11029 - Verres (AO)</i>	
E-mail	<i>ingdarioferrero@libero.it</i>	
Telefono	<i>0125920696</i>	
Titolo	<i>Ingegnere</i>	
Ordine/iscrizione	<i>Ingegneri di Aosta / A463</i>	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.</i>	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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?	<i>si</i>
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<i>no</i>

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 13/10/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
R_{EN1}	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
R_{EN2}	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
R_{EN3}	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
R_{EN4}	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
R_{EN5}	ALTRI IMPIANTI
R_{EN6}	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.

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.4 (3)</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>2</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---	--	---

Dati identificativi 	Regione : VALLE D'AOSTA Comune : Saint-Rhémy-en-Bosses Indirizzo : Località La Cantina Piano : -1 Interno : _____ Coordinate GIS : 45,861276 N - 7,159770 E Zona climatica : F Anno di costruzione : 1900 Superficie utile riscaldata (m²) : 44,51 Superficie utile raffrescata (m²) : 44,51 Volume lordo riscaldato (m³) : 225,71 Volume lordo raffrescato (m³) : 225,71
--------------------------------	---

Comune catastale	H675	Sezione	Foglio	1	Particella	41
Subalterni	da 2 a 2	da	a	da	a	
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> 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 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em;">B</p> <p>408,34 kWh/m²anno</p> </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: 100px; margin: 5px auto;">A1 (302,67)</div> Se esistenti: <div style="background-color: #4F81BD; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: 100px; margin: 5px auto;">-</div>
INVERNO	ESTATE							

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2491 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 408,34
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	558 m ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 550,35
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	6247 kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 97
<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 immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN 1}	1-cappotto	no	13,75	A1 345,12	A1 345,12 kWh/m ² anno
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					
R _{EN}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	225,71	m ³
S – Superficie disperdente	127,72	m ²
Rapporto S/V	0,57	
EP _{H,nd}	413,82	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0092	-
Y _{IE}	0,0293	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	2000		Biomasse solide	12,00	61,7	η_H	527,12	143,76
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	Bollitore Heizer	2010		GPL	20,50	63,5	η_W	0,00	168,20
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2000		Energia elettrica da rete	0,88	0,0		23,23	96,38
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: APE0079447

VALIDO FINO AL: 13/10/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	<i>Dario Ferrero</i>	
Indirizzo	<i>Strada Castello 26 - 11029 - Verres (AO)</i>	
E-mail	<i>ingdarioferrero@libero.it</i>	
Telefono	<i>0125920696</i>	
Titolo	<i>Ingegnere</i>	
Ordine/iscrizione	<i>Ingegneri di Aosta / A463</i>	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.</i>	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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?	<i>si</i>
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<i>no</i>

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 13/10/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
R_{EN1}	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
R_{EN2}	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
R_{EN3}	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
R_{EN4}	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
R_{EN5}	ALTRI IMPIANTI
R_{EN6}	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.

