
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Dati Catastali | 4 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione | 5 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Regolarità edilizia..... | 6 |
| Stima / Formazione lotti | 6 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 7 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 9 |
| Lotto Unico | 9 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2016 del R.G.E..... | 10 |
| Lotto Unico | 10 |

INCARICO

All'udienza del 25/07/2017, il sottoscritto Arch. Parisi Ignazio, con studio in Via Giorgio Morandi, 20 - 92100 - Agrigento (AG), email ignaparis@hotmail.it, PEC ignazio.parisi@archiworldpec.it, Tel. 380 4206549, Fax 0922 416524, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°

DESCRIZIONE

L'edificio di cui trattasi, consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra inserito in linea tra altri due corpi di fabbrica intestati ad altra ditta.

Lo stabile, ricade nel comune di Favara in Via Ferri al civico 21.

La struttura si fatta, appare ristrutturata di recente infatti si notano i due prospetti tinteggiati di recente e l'interno, consistente in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) anch'esso da poco ristrutturato.

La vendita del bene non 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** - Fabbricato civile ubicato a Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato di cui trattasi, confina a nord con scuola pubblica, a sud con la Via Ferri ove è presente l'ingresso principale, ad est con proprietà Caramanno ed a ovest con proprietà Gioia.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------------|
| soggiorno - cucina | 40,00 mq | 40,50 mq | 1,00 | 40,50 mq | 3,40 m | terra |
| W.c. | 2,83 mq | 3,10 mq | 0,80 | 2,48 mq | 2,80 m | piano terra |
| Ripostiglio | 2,63 mq | 2,55 mq | 0,40 | 1,02 mq | 3,40 m | piano terra |
| disimpegno | 17,45 mq | 18,13 mq | 0,40 | 7,25 mq | 3,40 m | piano primo |
| Cameretta | 9,35 mq | 9,73 mq | 1,00 | 9,73 mq | 3,40 m | piano primo |
| Camera letto | 17,94 mq | 18,14 mq | 1,00 | 18,14 mq | 3,40 m | piano primo |
| W.c. 1 | 6,40 mq | 6,63 mq | 1,00 | 6,63 mq | 3,40 m | piano primo |
| Terrazza | 54,00 mq | 58,74 mq | 0,20 | 11,75 mq | 0,00 m | Piano 2° terrazzo |
| Balcone scoperto | 20,40 mq | 20,40 mq | 0,25 | 5,10 mq | 0,00 m | terra |
| Balcone scoperto | 13,00 mq | 13,00 mq | 0,25 | 3,25 mq | 0,00 m | primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 105,85 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 105,85 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | |
|-------------------------|---------------------|
| Dati identificativi | Dati di classamento |
| | |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|--|---------|---------|----------|
| | 39 | 4621 | | | A4 | 4 | 5,5 | 146 mq escluse aree scoperte mq 132 mq | 85,22 € | T, 1, 2 | |

Corrispondenza catastale

Il C.T.U., in fase di accertamento, ha riscontrato talune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nello specifico, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale aggiornata nel 2002, si è riscontrato una diversa distribuzione degli ambienti interni, una apertura in più al piano terra, coincidente con l'ingresso, ed un piccolo ripostiglio esterno di circa mq 2,50 realizzato in muratura e sormontato da una copertura a falda inclinata.

Vi è da specificare che tali difformità non compromettono la staticità dello stabile ma, per regolarizzare l'intero corpo di fabbrica, bisogna:

- 1) Allineare la odierna distribuzione interna con aggiornamento catastale, inserendo l'attuale nuova apertura ingresso;
- 2) Presentare richiesta di demolizione per ciò che concerne il piccolo ripostiglio esterno infra descritto non sanabile poichè realizzato in muratura.

L'ammontare di tali lavori, considerando le spese tecniche, le spese di demolizione etc. ammonta a circa € 2.000 circa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per ciò che concerne le fondazioni, ad oggi risulta impossibile avere contezza della loro caratteristica strutturale in quanto, l'immobile di cui trattasi, risulta di vecchia costruzione.

Con molta probabilità, si tratta di fondazione a platea continua;

La struttura in elevazione è fatta in pietrame locale, mentre i solai sono in latero cemento.

La copertura è rappresentata da un terrazzo piano avente una copertura parziale che riguarda il corpo scala svilupantesi in una unica rampa.

Il fabbricato risulta rifinito sia esteriormente, per ciò che concerne i prospetti (nord/sud), sia internamente ove sono stati fatti di recente lavori migliorativi di ristrutturazione.

Tali lavori riguardano la pavimentazione al rustico, gli infissi di nuova fattura in alluminio, la tinteggiatura interna ed i sanitari.

STATO DI OCCUPAZIONE

(Debitore) + (coniuge) + figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/08/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. Antonino Pusateri | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AGRIGENTO | 13/09/2007 | 24677 | 16460 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | AGRIGENTO | 12/09/2007 | 4658 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°

L'edificio di cui trattasi, consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra inserito in linea tra altri due corpi di fabbrica intestati ad altra ditta. Lo stabile, ricade nel comune di Favara in Via Ferri al civico 21. La struttura si fatta, appare ristrutturata di recente infatti si notano i due prospetti tinteggiati di recente e l'interno, consistente in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) anch'esso da poco ristrutturato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 4621, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 84.680,00

la stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie netta vendibile, essendo questo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati.

A detta superficie, viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi e, a loro volta, acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla "stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato", comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona di cui si conosce il recente valore di compravendita, ciò nella considerazione che:

 - si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
 - i beni presi in esame per la comparazione e il bene da stimare sono ubicati nella stessa zona;
 - i prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare per manufatti aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto di stima, un valore unitario di mercato oscillante tra €/mq 700,00 e €/mq 900,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 800,00.

Nel caso di specie, sono state riscontrate talune incongruenze infra descritte per le quali, il C.T.U., ha stimato un costo di circa € 2.000,00 al fine di allineare catastalmente l'immobile e regolarizzare le difformità de qua.

Per quanto sopra specificato, al prezzo stimato in € 84.680,00 bisogna detrarre € 2.000,00 necessari al fine di regolarizzare l'immobile.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2° | 105,85 mq | 800,00 €/mq | € 84.680,00 | 100,00% | € 84.680,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 84.680,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U., in fase di accertamento, ha riscontrato talune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nello specifico, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale aggiornata nel 2002, si è riscontrato una diversa distribuzione degli ambienti interni, una apertura in più al piano

terra, coincidente con l'ingresso, ed un piccolo ripostiglio esterno di circa mq 2,50 realizzato in muratura e sormontato da una copertura a falda inclinata.

Vi è da specificare che tali difformità non compromettono la staticità dello stabile ma, per regolarizzare l'intero corpo di fabbrica, bisogna:

1) Allineare la odierna distribuzione interna con aggiornamento catastale, inserendo l'attuale nuova apertura ingresso;

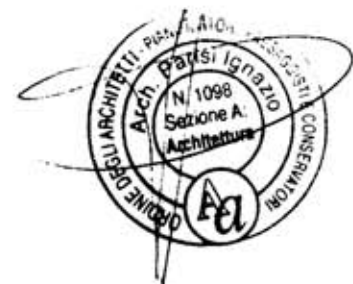
2) Presentare richiesta di demolizione per ciò che concerne il piccolo ripostiglio esterno infra descritto non sanabile poichè realizzato in muratura.

L'ammontare di tali lavori, considerando le spese tecniche, le spese di demolizione etc. ammonta a circa € 2.000 circa.

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.

Agrigento, li 03/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parisi Ignazio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI VENDITA (Aggiornamento al 13/08/2007)
- ✓ N° 1 Foto - TAVOLA FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 10/10/2017)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 04/10/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO METRICO (Aggiornamento al 20/09/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 20/09/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria (Aggiornamento al 21/09/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) (Aggiornamento al 16/10/2017)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|--|--------------------|-----------|
| Ubicazione: | Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 4621, Categoria A4 | Superficie | 105,85 mq |
| Descrizione: | L'edificio di cui trattasi, consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra inserito in linea tra altri due corpi di fabbrica intestati ad altra ditta. Lo stabile, ricade nel comune di Favara in Via Ferri al civico 21. La struttura si fatta, appare ristrutturata di recente infatti si notano i due prospetti tinteggiati di recente e l'interno, consistente in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) anch'esso da poco ristrutturato. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO | | |
| Stato di occupazione: | (Debitore) | (coniuge) + figli. | |

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°
L'edificio di cui trattasi, consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra inserito in linea tra altri due corpi di fabbrica intestati ad altra ditta. Lo stabile, ricade nel comune di Favara in Via Ferri al civico 21. La struttura si fatta, appare ristrutturata di recente infatti si notano i due prospetti tinteggiati di recente e l'interno, consistente in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) anch'esso da poco ristrutturato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 4621, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

MODULARIO
F. rig. mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

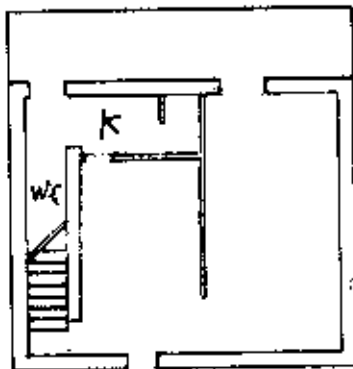
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

11FF
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **FAVARA** via **FERRI** civ. **23**

PIANO TERRA
H= 3,35

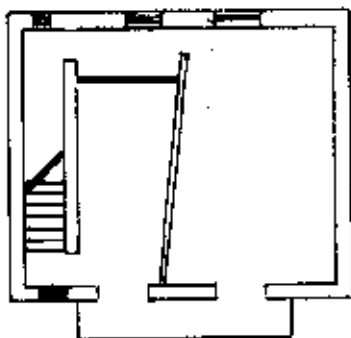
PROPR.
GIOIA



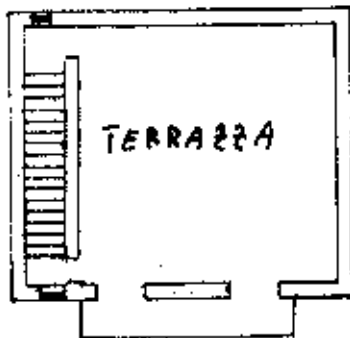
PROPR.
CARAMANNO

VIA FERRI

PIANO PRIMO
H= 3,40



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:250

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal **GEOM. NOBILE GIUSEPPE**
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data: 04/10/2017 - n. T230786 - Richiedente: MSTNNN68M18D969A
Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297)

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **AGRIGENTO** n. **107**
data _____ Firma *Giuseppe Nobile*



Foto 1000/2000

man 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2017 - Comune di FAVARA (D514) - < Foglio: 39 - Particella: 4621 - Subalterno: 0 >
VIA ENRICO FERRI n. 23 piano: T-1-2;

PROC. ESEC. IMM. N. 153 -16 R.G.E.
APPARTAMENTO SITO IN VIA FERRI, 21 FAVARA (AG)
Tavola fotografica (prospetti esterni)



1) Prospetto principale su Via Ferri al civico 21



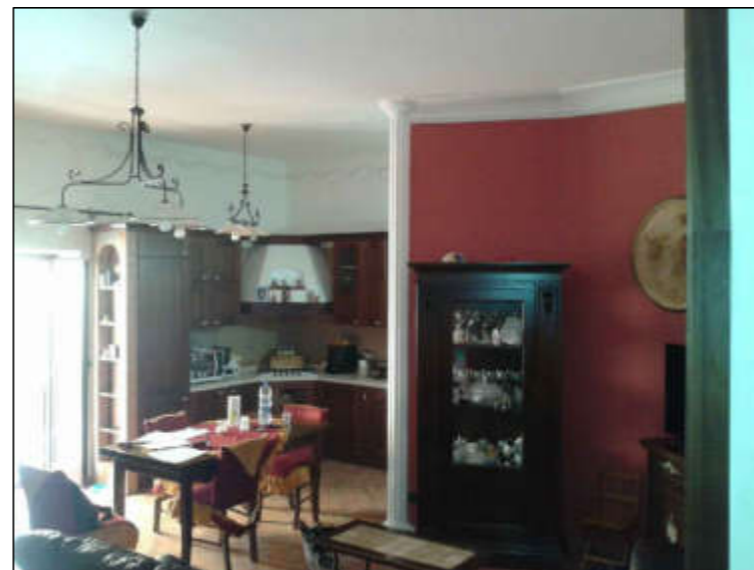
2) Ingresso principale su Via Ferri



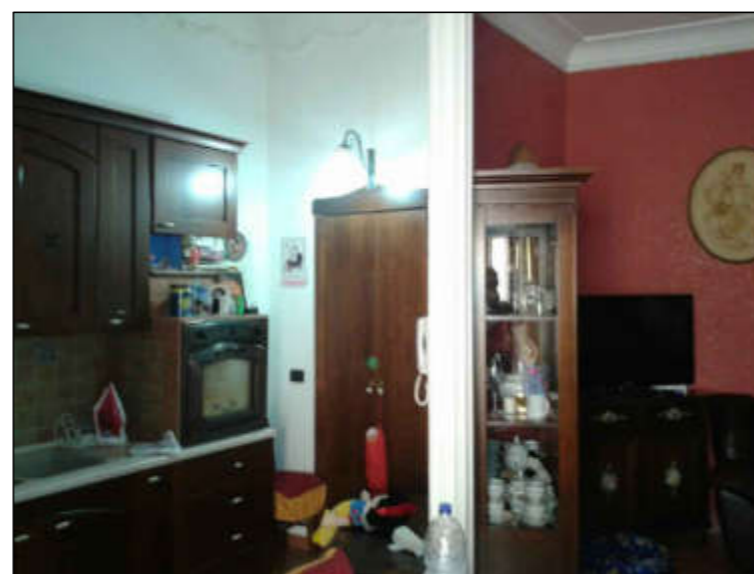
3 - 4) Prospetto secondario su cortile scolastico



PROC. ESEC. IMM. N. 153 -16 R.G.E.
APPARTAMENTO SITO IN VIA FERRI, 21 FAVARA (AG)
Tavola fotografica (interno piano terra)



5) soggiorno cucina



6) Cucina e ripostiglio



7) W.c.

PROC. ESEC. IMM. N. 153 -16 R.G.E.
APPARTAMENTO SITO IN VIA FERRI, 21 FAVARA (AG)
Tavola fotografica (interno piano primo)



8) Disimpegno



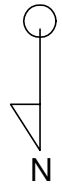
9) Camera da letto



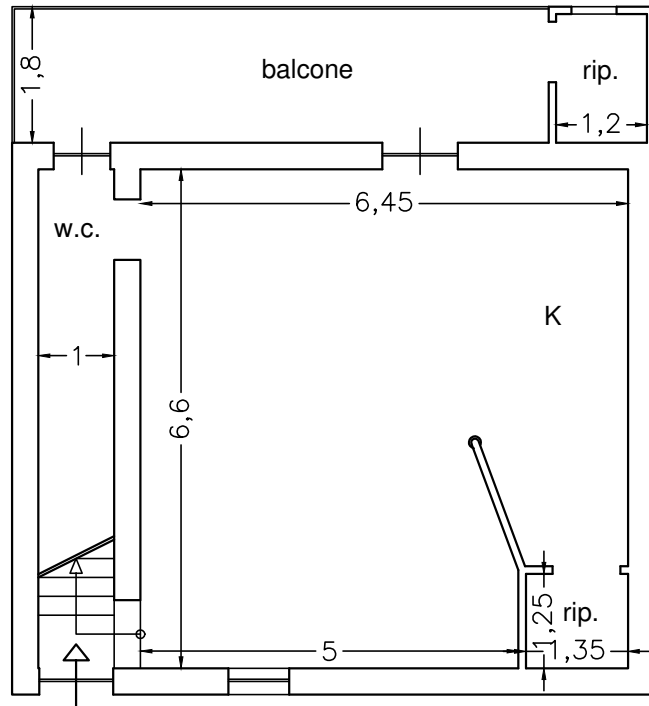
10) Cameretta



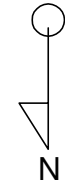
11) W.c.



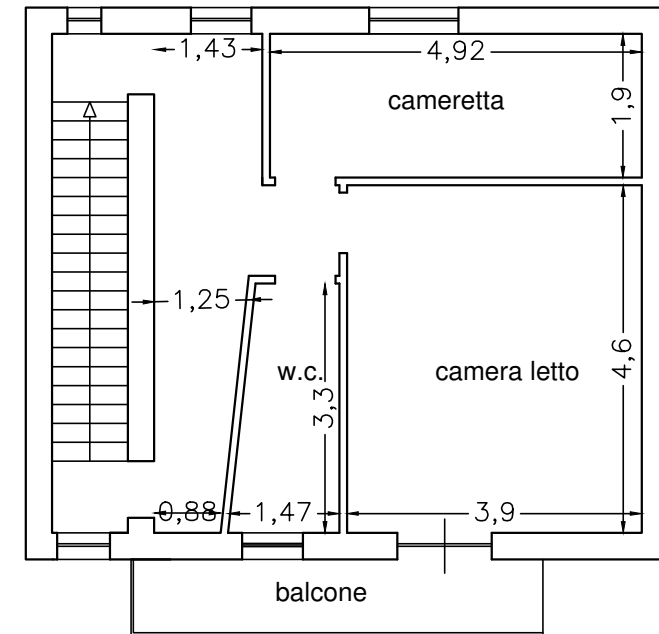
PROC. ESEC. IMM. N. 153-16 R.G.E.
APPARTAMENTO SITO IN VIA FERRI, 21 FAVARA (AG)
(planimetria stato di fatto piano terra)



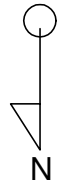
scala 1:100



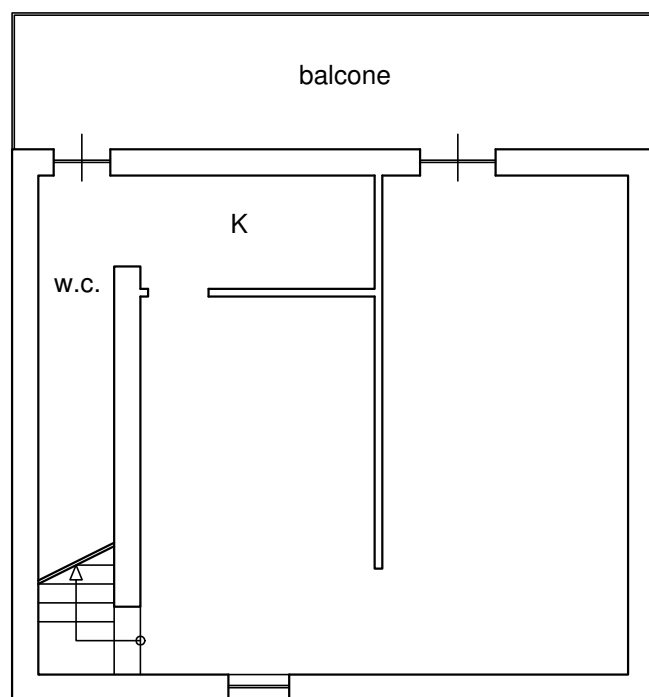
PROC. ESEC. IMM. N. 153 -16 R.G.E.
APPARTAMENTO SITO IN VIA FERRI, 21 FAVARA (AG)
(planimetria stato di fatto piano primo)



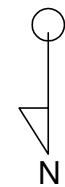
scala 1:100



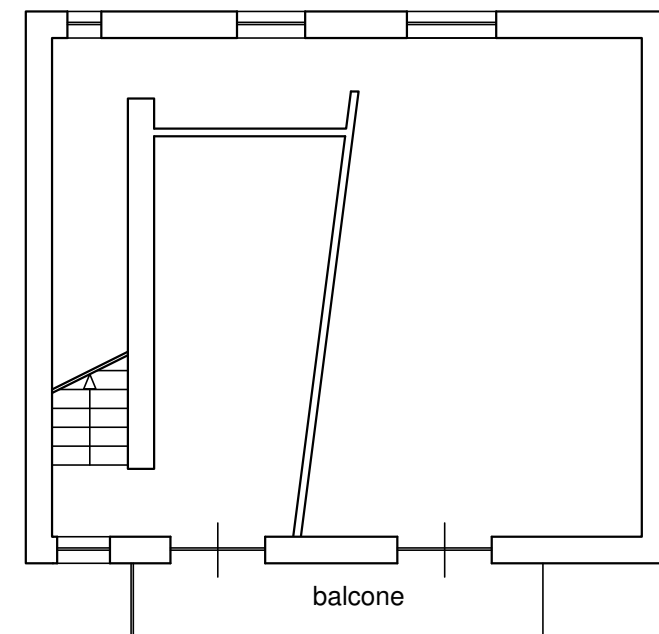
PROC. ESEC. IMM. N. 153 -16 R.G.E.
APPARTAMENTO SITO IN VIA FERRI, 21 FAVARA (AG)
(planimetria catastale piano terra)



scala 1:100



PROC. ESEC. IMM. N. 153 -16 R.G.E.
APPARTAMENTO SITO IN VIA FERRI, 21 FAVARA (AG)
(planimetria catastale piano primo)



scala 1:100



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 01/10/2015



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo 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: SICILIA

Comune: FAVARA

Indirizzo: VIA ENRICO FERRI, 21

Piano: T., 1°

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 37°19'1" Long: 13°39'40"

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 2015

Superficie utile riscaldata (m²): 87.49

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 321.89

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

| | | | | | | | | | | |
|------------------|--------------------|---|---|----|---------|---|--------|----|------------|------|
| Comune catastale | FAVARA (AG) - D514 | | | | Sezione | | Foglio | 39 | Particella | 4621 |
| Subalterni | da | a | \ | da | a | \ | a | \ | a | \ |
| Altri subalterni | | | | | | | | | | |

Servizi energetici presenti

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

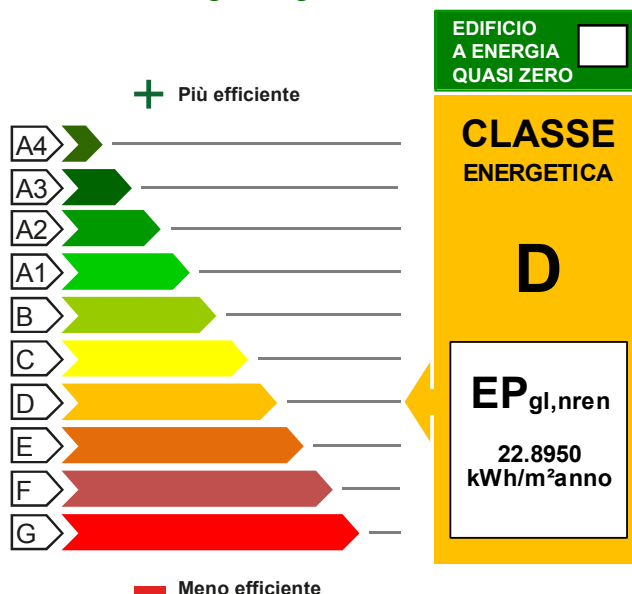
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

| INVERNO | ESTATE |
|---------|--------|
| | |
| | |

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

D (20.42)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 01/10/2015



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 uno 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 | 931.66 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 22.89 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 18.78 Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 5.00 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio e Olio combustibile | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | Emissioni di CO ₂ 5.01 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro: | | |

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 |
|--------|-----------------------------------|--|---|--|--|
| REN1 | termo cappotto | Si | 999.0 | D (22.32) | D 20.02 kWh/m ² anno |
| REN5 | ...descrivere il nuovo intervento | Si | 1.0 | D (20.6) | |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 01/10/2015



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

| | | |
|-------------------|---------------|---------------------------------|
| Energia esportata | 0.00 kWh/anno | Vettore energetico: Elettricità |
|-------------------|---------------|---------------------------------|

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|--|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 321.89 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 79.29 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.25 | |
| EP _{H,nd} | 1.651 | kWh/m ² anno |
| A _{sol} /A _{sup,utile} | 0.01 | - |
| Y _{IE} | 0.1673 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | | EPren | EPren |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------|-------|-------|
| Climatizzazione invernale | Impianto Simulato | - | - | Metano | - | 0.78 | η_H | 0.00 | 2.13 |
| Climatizzazione estiva | - | - | - | - | - | - | η_C | - | - |
| Prod. acqua calda sanitaria | 1 - Boiler elettrico | 2015 | | Elettricità | 2.00 | 0.28 | η_W | 5.00 | 20.77 |
| Impianti combinati | - | - | - | - | - | - | | - | - |
| Produzione da fonti rinnovabili | - | - | - | - | - | - | | - | - |
| Ventilazione meccanica | - | - | - | - | - | - | | - | - |
| Illuminazione | - | - | - | - | - | - | | - | - |
| Trasporto di persone o cose | - | - | - | - | - | - | | - | - |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 01/10/2015



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

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

| | |
|--------------------------------|---|
| Nome e Cognome / Denominazione | IGNAZIO PARISI |
| Indirizzo | VIA GIORGIO MORANDI, 20 |
| E-mail | ignaparis@hotmail.it |
| Telefono | 0922416524 |
| Titolo | ARCHITETTO |
| Ordine/iscrizione | 10627 |
| Dichiarazione di indipendenza | Il sottoscritto certificatore IGNAZIO PARISI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75 |
| 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.

Data di emissione 16/10/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 01/10/2015



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

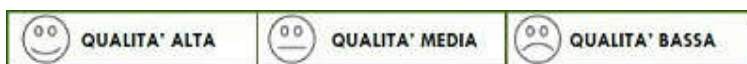
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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