

G.le Dott.ssa  
Lucia Schiaretti  
Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
Tribunale di Firenze

## 1. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il lotto 2 riportato nella relazione di consulenza tecnica di ufficio sullo stato delle procedure riunite EI 170/10, EI 584/10, EI 449/11, redatta dallo scrivente, è individuato dai seguenti estremi catastali:

CF Scarperia (FI), foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]  
CF Scarperia (FI), foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]  
CF Scarperia (FI), foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]  
CF Scarperia (FI), foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] - BCNC  
CF Scarperia (FI), foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] - BCNC  
CF Scarperia (FI), foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] - BCNC  
CF Scarperia (FI), foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] - BCNC  
CT Scarperia (FI), foglio [REDACTED], particella [REDACTED]

\* \* \*

## 2. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 EX RELAZIONI DI CTU

Nella relazione di consulenza tecnica di ufficio sullo stato delle procedure riunite si è riportato il prezzo base d'asta individuato per il lotto 2 dall'Arch. Mutti nella relazione di consulenza tecnica di ufficio relativa alla sola procedura 170/10, ove i calcoli finali operati per la sua definizione sono i seguenti:

prezzo base d'asta lotto 2	euro	1.710.000,00
demolizione	euro	5.000,00
restano	euro	1.705.000,00
sanzione	euro	5.164,00
restano	euro	1.699.836,00
istruttoria sanatoria	euro	1.850,00
restano	euro	1.697.986,00
DOCFA	euro	650,00

restano	euro	1.697.336,00
documentazione energetica	euro	3.000,00
prezzo base d'asta finale lotto 2	euro	1.694.336,00

\* \* \*

### 3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 POST REDAZIONE APE

Avendo provveduto, su richiesta del Delegato alla vendita tramite Andfir Firenze, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento di cui allo stesso lotto 2 (subalterno **XXXX**) si aggiorna il prezzo base d'asta del lotto 2 senza prevedere alcun costo per la certificazione energetica, come segue:

prezzo base d'asta lotto 2	euro	1.710.000,00
demolizione	euro	5.000,00
restano	euro	1.705.000,00
sanzione	euro	5.164,00
restano	euro	1.699.836,00
istruttoria sanatoria	euro	1.850,00
restano	euro	1.697.986,00
DOCFA	euro	650,00
restano	euro	1.697.336,00
Documentazione energetica	euro	0,00
<b>prezzo base d'asta lotto 2 post APE</b>	<b>euro</b>	<b>1.697.336,00</b>

**(unmilione seicentonovantasettemilatrecentotrentasei/00)**

\* \* \*




A disposizione per ogni chiarimento, porgo alla S.V.I. i più distinti saluti.

Il consulente tecnico di ufficio  
(Alessandro Crudeli)

# ATTĒSTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	Lotto 2 E1 170/10 + 584/10 + 449/11 - Tribunale di Firenze	Validita'	10 anni (vedi note)
Riferimenti catastali	CF Scarperia (FI), foglio  part  sub  + altri (vedi note)		
Indirizzo edificio	via La Torre 14/D - localit� La Torre - 50038 Scarperia (FI)		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di propriet�	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>

Propriet�	***	Telefono	***
Indirizzo	***	E-mail	***

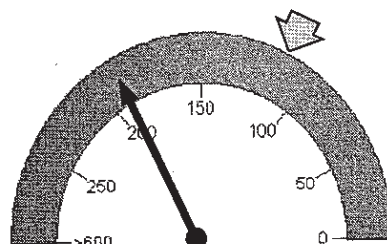
## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

### EMISSIONI DI CO2

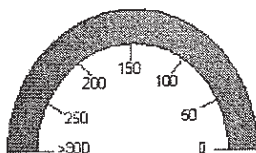
38.5 kgCO2/m<sup>2</sup>anno



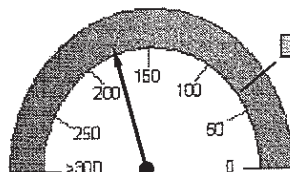
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE**  
192.4 kWh/m<sup>2</sup>anno

### PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

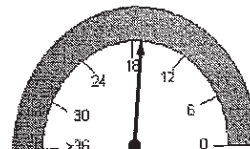
107.00 kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO**  
kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE RISCALDAMENTO**  
175.2 kWh/m<sup>2</sup>anno



**PRESTAZIONE ACQUA CALDA**  
17.2 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I    II    III    IV    V

## 5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1) coibentazione superfici verticali opache	147,70; Classe G	6
2) 2) coibentazione copertura	151,70; Classe G	4
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	<b>107,00; Classe E</b> kWh/m <sup>2</sup> anno	10 (<10 anni)

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

<b>A'</b>	20.7 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>A</b>	32.4 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>B</b>	47.1 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>C</b>	64.8 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>D</b>	79.5 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>E</b>	105.8 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>F</b>	146.9 < kWh/m <sup>2</sup> *anno
<b>G</b>	146.9 ≥ kWh/m <sup>2</sup> *anno

Rif. legislativo = 64.8 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	175,2	Indice energia primaria (EPacs)	17,2
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	46,8		
Indice involucro (EPe,invol)	2,7	Indice involucro(EPi,invol)	135,8	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,78		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		



### 9. NOTE

Nel presente attestato per "edificio" si intende "unità abitativa facente parte di più ampio fabbricato". La validità di 10 anni si intende tale se rispettate le prescrizioni di cui alla normativa vigente (si veda anche DM 20.06.2009 e D.Lgs. 192/05). Il costruito del bene pignorato è comprensivo, oltre che del subalterno 505 della paricella 156 indicato al punto 1. di questo APE, anche dei seguenti subalterni della medesima particella: 17, 18, 33,36, 37, 39 (beni comuni non censibili). Ai subalterni 17 e 18 sono censiti limonaia e locale tecnico, non inclusi nel presente APE. Le date di installazione degli impianti - che non si riferiscono agli impianti di riscaldamento e di produzione ACS originari - hanno valore indicativo. Essendo presenti diverse tipologie di produzione del calore si è fatto riferimento alla più diffusa nell'immobile. I tempi di rientro delle raccomandazioni si intendono riferiti a lavori svolti in occasione di lavori di manutenzione.

### 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	tradizionale			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	tradizionale			
Anno di costruzione	***	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	3253,77	Superficie utile m²	659,91	
Superficie disperdente S (m²)	1073,7	Zona climatica/GG	E/2212	
Rapporto S/V	0,33	Destinazione d'uso	Residenziale	

### 11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1990	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	35	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	1990	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	35	Combustione	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	***	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)			

### 12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	non individuato		
Indirizzo	***	Telefono/e-mail	***
Progettista/i impianti	non individuato		
Indirizzo	***	Telefono/e-mail	***

### 13. COSTRUZIONE

Costruttore	non individuato		
Indirizzo	***	Telefono/e-mail	***
Direttore/i lavori	non individuato		
Indirizzo	***	Telefono/e-mail	***

**14. SOGGETTO CERTIFICATORE**

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Societa'
Nome e cognome / Denominazione	Alessandro Crudeli		
Indirizzo	via Piana, 16	Telefono/e-mail	055.225420 - alcrude@tiscali.it
Titolo	Architetti	Ordine/Iscrizione	Firenze
Dichiarazione di indipendenza	Dichiaro di aver redatto il presente APE in maniera indipendente e in assenza di conflitto di interessi		
Informazioni aggiuntive	***		

**15. SOPRALLUOGHI**

1) 07/07/14
2)
3)

**16. DATI DI INGRESSO**

Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilita'			

**17. SOFTWARE**

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione

9/7/2014

Firma del tecnico