

TRIBUNALE DELLA SPEZIA  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**R.G. 19/2025**

Liquidazione Giudiziale: **Leader House S.r.l.**  
Giudice Delegato: **Dott. Sebastiano ZERBONE**  
Curatore: **Dott. Maddalena VILLA**

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

## ALLEGATO 1



Il Perito Estimatore nominato  
Geom. Francesco TURTURRO





corte esclusiva anche'essa al piano terra su cui insiste piccolo locale ad uso cantina,il tutto di complessivi 4 (quattro) vani catastali, confinante con vano scale, immobile individuato dal sub.13 e mappale 1581, Via Della Guercia e Strada Privata, salvo se altri.

Detto immobile è attualmente distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di La Spezia come segue:

Foglio 10, P.lla 143, sub. 3 - P.lla 877 sub.14, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale totale mq. 72 escluse aree scoperte mq.64, R.C. Euro 371,85

(già nei titoli, nel Catasto dei Fabbricati, P.lla 143 - P.lla 877 sub.7 e P.lla 877 sub.2, a seguito di frazionamento e fusione del 18/03/2022 Pratica n.SP0013958 in atti dal 21/03/2022 frazionamento e fusione (n. 13958.1/2022))

in ditta:

[REDACTED] - proprietà per 1/1

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare sopra descritto, si fa espresso riferimento:

- anche ai fini dell'art.29, comma 1 *bis*, primo periodo, L. n.52 del 1985, alla planimetria depositata in catasto che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega sub B), esaminata ed approvata dai costituiti;

- all'elaborato planimetrico del fabbricato di cui tale compendio immobiliare è porzione che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente atto sotto la lettera C), esaminato ed approvato dai costituiti.

Ai sensi del citato art.29, comma 1 *bis*, primo periodo, L. n.52 del 1985, la parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della suddetta planimetria e che non sono state presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti.

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto in parte per successione [REDACTED]

[REDACTED] devolutasi in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Fiammetta Chiarandini in data 22 giugno 1984, repertorio n.2249, registrato a La Spezia il 9 luglio 1984 al n.3953 e trascritto a La Spezia il 14 luglio 1984 al n.3640 reg. part., giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di La Spezia al n.27 vol.678 e trascritta a La Spezia l'8 gennaio 1985 al n.91 reg. part., in parte per successione [REDACTED]

[REDACTED] il 11 agosto 1986, devolutasi in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Carpena registrato a La Spezia il 28

gennaio 1987 al n.99 vol.714, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di La Spezia al n.754 vol.96 e trascritta a La Spezia il 15 aprile 1987 al n.1716 reg. part. ed in parte con atto di compravendita a rogito Notaio Fiammetta Chiarandini del 19 settembre 1987 repertorio n.10563, debitamente registrato e trascritto a La Spezia il 24 settembre 1987 al n.3937 reg. part..

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, come anche risultanti dall'elaborato planimetrico sopra allegato, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza o ivi richiamati.

Ai sensi del D.P.R. n.445/2000 la parte venditrice, come sopra rappresentata, consapevole delle conseguenze in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiara:

- che il fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.
- che per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo realizzate in epoca antecedente al primo settembre 1967 consistenti nell'edificazione di due locali deposito è stato rilasciato dal Comune di La Spezia permesso di costruire in sanatoria n.5 pratica n.5632 protocollo n.08870/87 in data 23 febbraio 2022;
- che per intervento di ristrutturazione interna con conseguente redistribuzione degli spazi interni mediante demolizione della parete della camera da letto centrale è stata presentata al predetto Comune CILA protocollo n.50819 in data 27 aprile 2022;
- che i suddetti lavori sono stati ultimati in data 13 luglio 2022, giusta comunicazione di fine lavori protocollo n.85801 del 15 luglio 2022.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara, infine, che il compendio immobiliare in oggetto non richiede ulteriore sanatoria ai fini dell'art.31 L. n.47 del 1985, non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della stessa legge e non ha subito modifiche necessitanti preve licenze, concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni, comunque denominate.

ART. 2)

**PREZZO.** Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è fissato, a corpo, in euro 43.403,00 (Euro quarantatremilaquattrocentotré e zero centesimi).

Le parti dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è

stato interamente pagato, non avendo nessuna delle parti richiesto il deposito dello stesso presso me notaio, nel seguente modo:

- quanto ad euro 34.095,00 (trentaquattromilanovantacinque virgola zero zero) mediante imputazione per pari importo del bonifico bancario di euro centodiecimila effettuato in data 3 dicembre 2021 tramite Banco BPM S.p.A., sul conto corrente della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., su espressa indicazione della parte venditrice;

- quanto ad euro 9.308,00 (Euro novemilatrecentotto e zero centesimi) mediante un bonifico bancario, di pari importo, effettuato in data 10 febbraio 2022 tramite Banco BPM S.p.A. sul conto corrente della parte alienante presso Credit Agricole Italia S.p.A..

La parte alienante, come sopra rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia alla parte acquirente quietanza dell'intero prezzo.

Ai fini dell'art.35, comma 22, d.l. n.223 del 2006, convertito dalla L. n.248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n.445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art.76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci:

a) che le modalità di pagamento del corrispettivo sono quelle sopra analiticamente indicate, e

b) ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara di non essersi avvalsa di incentivi fiscali per la riqualificazione energetica e/o per la ristrutturazione degli edifici (c.d. "detrazione I.R.PE.F.").

La parte alienante, che, come sopra rappresentata, si dichiara edotta circa il disposto dell'art.1, commi 496 e 498, L. n.266 del 2005, dichiara che non si fa luogo ad applicazione del predetto comma 496.

ART. 3)

**POSSESSO.** La parte acquirente, come sopra rappresentata, viene immessa da oggi nel possesso giuridico dell'immobile acquistato con tutte le conseguenze utili ed onerose, essendone già in quello materiale.

ART. 4)

**GARANZIE.** La parte alienante, come sopra rappresentata, presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione.

La parte alienante, come sopra rappresentata, garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è

pendente o minacciata alcuna lite, anche condominiale, avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che non ha ragione di ritenere che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere.

La parte alienante, come sopra rappresentata, presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 cod. civ..

Le parti si dichiarano edotte della normativa sugli impianti di cui al d.m. Sviluppo economico n.37 del 2008.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che tutti gli impianti di cui è dotato il compendio immobiliare in oggetto sono funzionanti ma possono essere non conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di accettare l'attuale stato di tali impianti dispensando la parte venditrice da ogni onere o responsabilità relativi al loro eventuale futuro adeguamento alla normativa in materia di sicurezza.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza degli obblighi prescritti dall'art.6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni. All'uopo la parte acquirente, come sopra rappresentata, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica della consistenza immobiliare in oggetto e segnatamente, l'Attestato rilasciato in data 7 gennaio 2022 dal geometra Ivan Legge, iscritto all'albo dei Certificatori della Regione Liguria al n. 487, recante quale prestazione energetica globale classe "G", che al presente atto si allega in copia conforme sotto la lettera "C". La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il detto attestato è ancora valido ed aggiornato rispetto all'attuale situazione energetica effettiva della consistenza immobiliare in oggetto.

ART. 5)

**IPOTECA LEGALE.** La parte alienante, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 6)

**IMPOSTE TASSE ED ONERI PREGRESSI.** Tutte le imposte, tasse ed oneri di qualsiasi natura, fino ad oggi afferenti l'immobile in oggetto, anche se non ancora accertati, restano ad esclusivo carico della parte venditrice.

ART. 7)

**DIRITTO DI FAMIGLIA.** I regimi e i vincoli matrimoniali sono stati dichiarati dalle parti.

ART. 8)

**SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI.** Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

Ai fini fiscali, la parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara che il trasferimento di cui al

presente atto non è effettuato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni.

Per quanto ovvio, le parti dichiarano non sussistere rapporto rilevante ai fini dell'art.26 d.P.R. n.131 del 1986.

Le parti si dichiarano edotte del fatto che, ai sensi dell'art.52, comma 5 bis, d.P.R. n.131 del 1986, in relazione al presente atto non sussistono limiti al potere dell'amministrazione finanziaria nell'eseguire la rettifica di cui all'art.52, comma 1, citato d.P.R..

Le parti comparenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli due per pagine sei, ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore undici e cinque.

Firmato:



GENNARO CHIANCA NOTAIO SIGILLO

Allegato **A** 40862

----- PROCURA SPECIALE -----

Il sottoscritto: -----  
-----  
-----

con la presente scrittura nomina e costituisce quale Suo procuratore speciale il Signor: -----

-----

----- affinché in suo nome, vece e conto provveda a vendere, a chiunque e per il prezzo che riterrà più opportuno, in tutto o in parte, la piena proprietà ad esso mandante spettante sui seguenti beni, immobili siti in Comune di La Spezia (SP) località La Chiappa Via della Guercia n.17 che la parte così descrive: -----

porzioni di fabbricato di civile abitazione, e precisamente: -

a) appartamento al piano terra nonché annessi tre locali ad uso cantina e corte esclusiva di mq.143 (centoquarantatré) catastali al piano terra di complessivi 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, attualmente distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di La Spezia come segue: -----

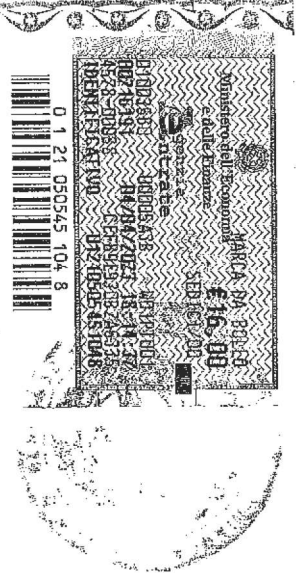
Foglio 10, P.lla 143 - P.lla 877 sub.7, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 81 escluse aree scoperte mq.70, R.C. Euro 418,33 --

b) appartamento al piano terra di complessivi 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, attualmente distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di La Spezia come segue: ---

Foglio 10, P.lla 877, sub. 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 60 escluse aree scoperte mq.60, R.C. Euro 325,37 -----

Per tale oggetto il nominato procuratore è autorizzato espressamente, a titolo meramente esemplificativo e senza che l'elencazione che segue possa essere considerata limitativa dei suoi poteri, ad intervenire nell'atto di compravendita, meglio individuare e descrivere l'immobile in oggetto, anche con una diversa distribuzione della consistenza tra gli immobili stessi, con più precisi dati catastali anche difforni da quelli sopra indicati e confini, convenire il prezzo, concedere dilazioni, riscuoterlo o dichiararlo già riscosso, rilasciarne quietanza, rinunciare ad ipoteche legali, garantire proprietà e libertà dell'immobile facendo ogni necessaria dichiarazione, immettere in possesso, costituire, modificare o estinguere servitù, fare dichiarazioni fiscali ai sensi della legge n.151/1975, nonché fare dichiarazioni e compiere ogni attività ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche e/o integrazioni, e comunque nelle forme previste dal D.P.R. n.445/2000. -----

Fare, anche se qui non specificamente indicato, quant'altro



si renderà necessario ed opportuno per il completo  
espletamento del presente mandato, con ogni più ampio potere  
in merito, in modo che non possa mai, da chiunque, opporsi al  
nominato procuratore difetto od imprecisione di poteri. -----  
Il tutto con promessa di ritenere fin d'ora per rato, valido  
ed approvato l'operato dal nominato procuratore senza bisogno  
di ulteriore conferma e/o ratifica. -----  
Il presente mandato è a titolo gratuito e con obbligo di  
rendiconto e da esaurirsi in unico contesto. -----

REPERTORIO N. 58183

----- AUTENTICA DI FIRME -----  
----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Io sottoscritto dottor GENNARO CHIANCA, Notaio in Sarzana,  
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La  
Spezia e Massa, -----

----- C E R T I F I C O -----  
che il suesteso atto è stato firmato in mia presenza dalla  
seguente persona della cui identità personale io Notaio sono  
certo: -----

-----  
Sarzana (SP) Piazza Garibaldi n. 4, il giorno 3 febbraio  
duemilaventidue. -----

A handwritten signature in cursive script is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "NOTAIO" and "G. CHIANCA".

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
La Spezia**

Dichiarazione protocollo n. SP0038165 del 15/07/2022

Comune di La Spezia

Via Della Guercia

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 143

Subalterno: 3

Compilata da:

Bianchi Marco Mario

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Massa

N. 1273

Planimetria

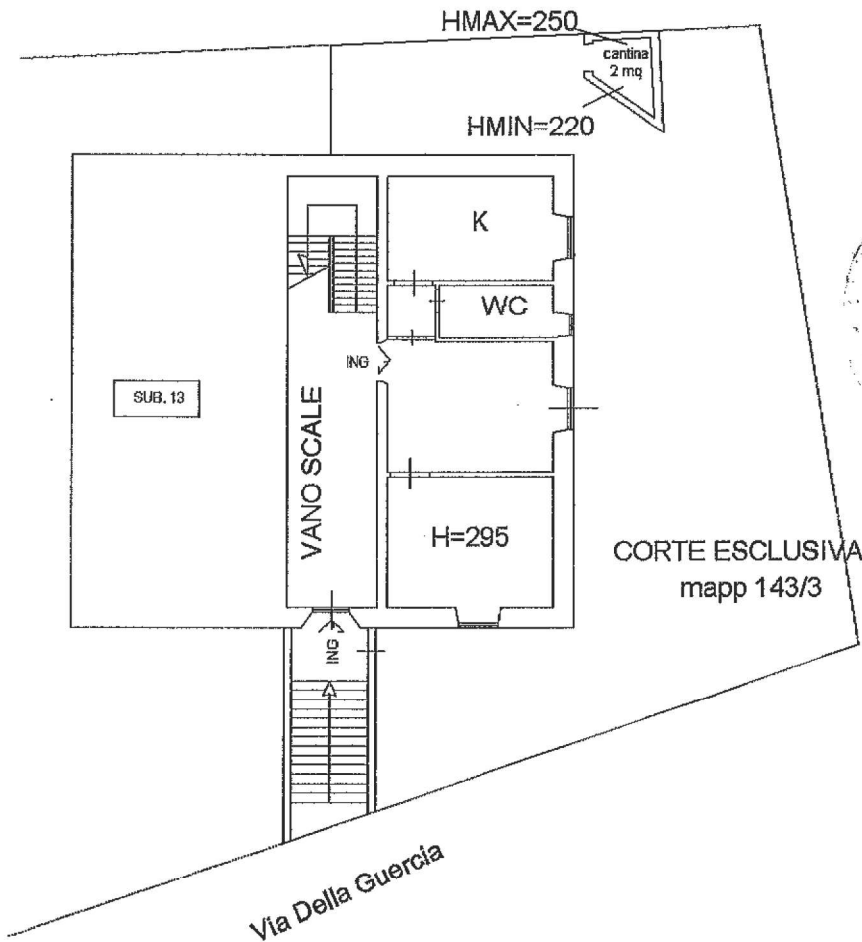
Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato **B** alla Pratica n. **40P62**

ALTRA PROPRIETA'

MAPP. 1581



PIANO TERRENO

Ultima planimetria in atti

Data: 21/07/2023 - n. T230130 - Richiedente: CHNGNR63E24F839F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ELABORATO PLANIMETRICO**

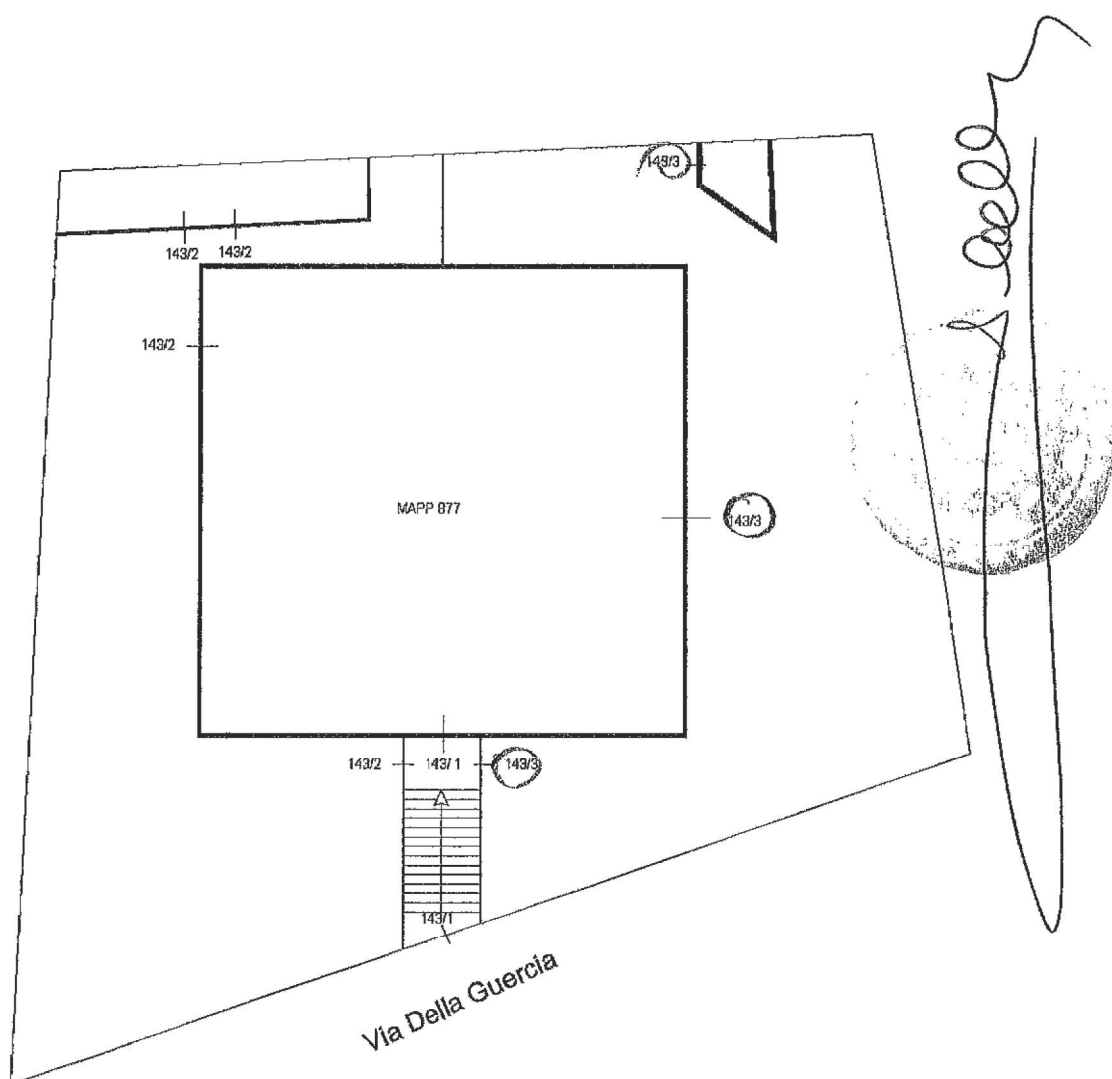
Compilato da:  
Bianchi Marco Mario  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Massa N. 1273

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
La Spezia**

Comune di La Spezia		Protocollo n. SP0013958 del 18/03/2022	
Sezione:	Foglio: 10	Particella: 143	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200

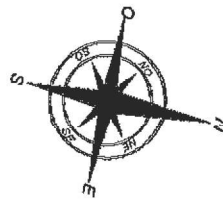
Allegato *C* *web*

ALTRA PROPRIETA'  
MAPP. 145



Via Della Guercia

ORIENTAMENTO



PIANO TERRENO

*Marco Mario Bianchi*  
*Geometra*

Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LA SPEZIA		10	143		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DELLA GUERCIA	17	T			SCALE DI ACCESSO - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 2 E 3
2	VIA DELLA GUERCIA	17	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL MAPPALE 877 SUB 13
3	VIA DELLA GUERCIA	17	T			CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA AL MAPPALE 877 SUB 14

Visura telematica







## 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 unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6

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

## Dati identificativi









Regione: LIGURIA  
 Comune: La Spezia  
 Indirizzo: VIA DELLA GUERCIA, 17  
 Piano: T  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 44.125472 °N 9.800073 °E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1900  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 39.20  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 168.96  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			La Spezia (E463)			Sezione			Foglio			10			Particella			877		
Subalterni	Da	2	A	2	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A		
Altri subalterni																				

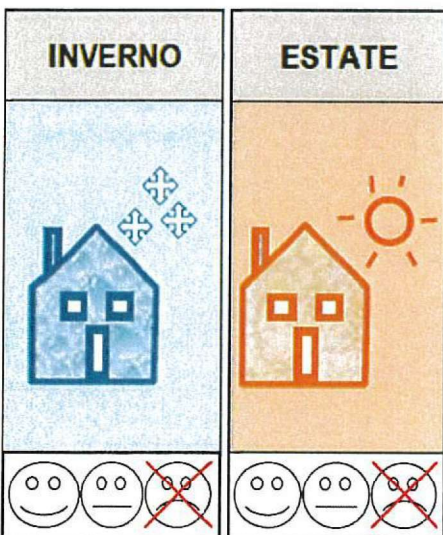
## Servizi energetici presenti

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

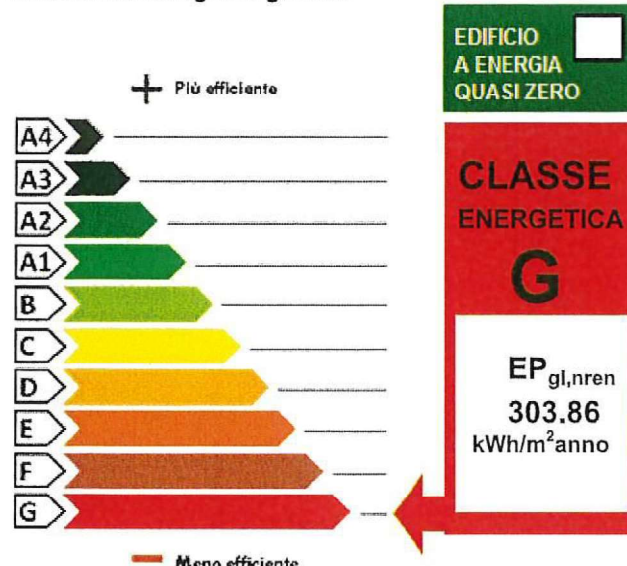
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (80.89) kWh/m<sup>2</sup>anno

Se esistenti:

()

## PRESTAZIONI ENERGETICHE 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	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 303,86 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1200 (Sm <sup>3</sup> )	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0,00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub> 56,98 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## 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 <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	CAMBIO INFISSI	NO	15	G (265,76 kWh/m <sup>2</sup> anno)	G (265,76 kWh/m <sup>2</sup> anno)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 072022412

VALIDO FINO AL: 06-01-2032



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	168.96	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	157.76	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.9337	
EP <sub>H,nd</sub>	202.02	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0.0790	-
Y <sub>IE</sub>	0.2323	W/m <sup>2</sup> 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	EPnren
Climatizzazione invernale	1-SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73	$\eta_H$	0.00	275.66
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	1-SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.57	$\eta_w$	0.00	28.19
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 072022412

VALIDO FINO AL: 06-01-2032



## 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	Ivan Legge	
Indirizzo	leggeo.ivan@gmail.com - - -	
E-mail	leggeo.ivan@gmail.com	
Telefono	3450058607	
Titolo	geom	
Ordine/Iscrizione	1609	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore geom Ivan Legge, 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.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione: 07-01-2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



REGIONE LIGURIA

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 072022412

VALIDO FINO AL: 06-01-2032



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

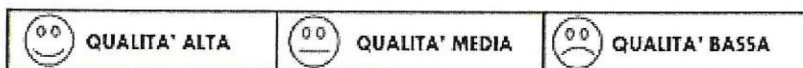
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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

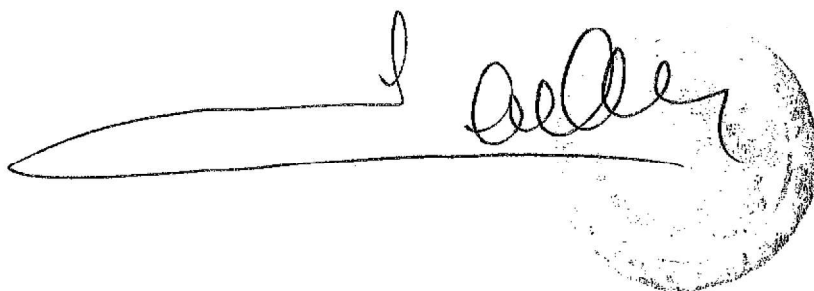
### TERZA PAGINA

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.

Copia cartacea di documento informatico  
(art. 23, D. Lgs 7 marzo 2005, n.82 e art. 57 bis, 2° comma L.N.)

Certifico io sottoscritto, dott. **GENNARO CHIANCA**, notaio in Sarzana, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di La Spezia e Massa, che la presente copia redatta su supporto analogico, composta di numero 6 (sei) facciate (compresa la presente), è conforme al documento informatico firmato digitalmente da Ivan Legge in data 7 gennaio 2022, del cui certificato di firma, attesta la validità alla data di apposizione della firma, come da stampa della risultanza della verifica da me eseguita, che si allega sotto la lettera "A", ove, alla data del 7 gennaio 2022, risulta la vigenza del certificato della firma digitale rilasciato da ArubaPEC S.p.A. NG CA 3.

Sarzana (SP) Piazza Garibaldi n. 4, il giorno 25 (venticinque) luglio 2023 (duemilaventitré)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivan Legge', is written over a circular, textured stamp. The signature is written in a cursive style. The stamp is partially obscured by the signature and has a grainy, circular appearance.




# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **ape 2.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CADES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data **24/07/2023** alle **21:30:10 UTC**.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) IVAN LEGGE	ArubaPEC S.p.A.	

## 3. Dettagli

- Nome file: **ape 2.pdf.p7m**
- Impronta del file: **82f5d0bbf32812fd2c2652838bb8ddb0e510e2f39f28f8f8bba5dc4e18ce7de3**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **07/01/2022** alle **00:00:00 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - IVAN LEGGE

Questa firma è stata apposta da **LEGGE IVAN, C.F./P.IVA TINIT-LGGVNI86E13E463M**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **07/01/2022** alle **18:33:14 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

Avviso. La firma non è conforme alla Determinazione 189/2017 di AgID

In particolare: **modifica art. 12 comma 3**

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - IVAN LEGGE



- Nome e Cognome del soggetto: **LEGGE IVAN**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINT-LGGVNI86E13E463M**
- Titolo: **Geometra**
- Organizzazione: **Collegio dei Geometri di La Spezia**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **3e 8a 13 ca 90 d6 d0 5e 1f d6 de 9e e4 d9 09 21**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>**
- Validità: dal **05/04/2018 alle 00:00:00 UTC** al **05/04/2023 alle 23:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **104536** emessa in data **24/07/2023 alle 19:00:25 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **24/07/2023 alle 21:00:28 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

#### ✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6c ad 80 5e 30 38 3c e5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>**
- Validità: dal **22/10/2010 alle 00:00:00 UTC** al **22/10/2030 alle 23:59:59 UTC**