
TRIBUNALE DI RIETI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **140/2022**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/05/2024

Giudice Delle Esecuzioni:
Giudice Dott. ROBERTO COLONNELLO

Custode Giudiziario:
Avv. FRANCESCO PISELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO 001 - CORPI A-B

Esperto Alla Stima: Ing. ANDREA GIOVANNELLI
Codice Fiscale: GVNNDR77A30H282R
Partita IVA: 01053400576
Studio In: Labro 3 – 02100 RIETI
Tel./Fax – Cell.: 0746-203503 – 339-7943839
Email: andrea_giovanelli@yahoo.it
PEC: andrea.giovanelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8.

Categoria: Immobile adibito ad Abitazione Civile con Categoria Catastale A/2.

Dati Catastali: Bene intestato all'ufficio del catasto a:

- 1) [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED],
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED],
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

- Unità immobiliare, adibita ad **Abitazione Civile**, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8, Indirizzo Via Salaria Vecchia SNC, Piano S1-T-1-2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale: 148 mq, Rendita € 557,77.

Corpo B: Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9.

Categoria: Immobile adibito a Garage con Categoria Catastale C/6.

Dati Catastali: Bene intestato all'ufficio del catasto a:

- 1) [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED],
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
- 2) [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED],
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

- Unità immobiliare, adibita a **Garage**, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9, Indirizzo Via Salaria Vecchia SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 31 mq, Superficie Catastale: 38 mq, Rendita € 68,84.

2. Stato di Possesso

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 22/02/2024, l'immobile è risultato occupato dai Debitori e dai suoi Familiari.

Corpo B: Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 22/02/2024, l'immobile è risultato occupato dai Debitori e dai suoi Familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, l'accesso è limitato al solo piano seminterrato.

Corpo B: Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

4. Creditori Iscritti

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8.

Creditori Iscritti:

- 1) [REDACTED];
- 2) [REDACTED];
- 3) [REDACTED].

Corpo B: Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9.

Creditori Iscritti:

- 1) [REDACTED];
- 2) [REDACTED];
- 3) [REDACTED].

5. Comproprietari

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8.

Comproprietari: nessuno.

Corpo B: Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8.

Misure Penali: Non note.

Corpo B: Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9.

Misure Penali: Non note.

7. Continuità delle Trascrizioni

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8.

Continuità delle Trascrizioni: **SI.**

Corpo B: Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9.

Continuità delle Trascrizioni: **SI.**

8. Prezzo

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.



LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8.

Corpo B: Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9.

LOTTO 001 / CORPI: A - B:

Valore complessivo intero per la quota di 1/1 nello stato di libero, ovvero occupato, in cui si trova:

€ 214.800,00

Valore complessivo della sola quota di diritto di proprietà dei Debitori (quota di 1/1) nello stato di libero, ovvero occupato, in cui si trova:

€ 214.800,00



Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.

LOTTO 001: CORPI: A - B

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI, Come si evince anche dalla Documentazione Ipocatastale allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche la copia semplice delle Note di Trascrizione di interesse già in atti presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atto di Provenienza”).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipocatastale già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza, oltre che delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro”).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 8.

Immobile sito in Fara in Sabina (RI) - CAP 02100 - Fraz. Borgo Quinzio - Via Belvedere n.32/A.

L'immobile oggetto di stima (CORPO A) è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Borgo Quinzio, in Via G. Boccaccio n.54-56, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria. È caratterizzato da un appartamento destinato ad Abitazione Civile, assimilabile a villino a schiera, ma in posizione di capotesta, che si sviluppa su più livelli con locali accessori al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare in linea (villette a schiera). Ha accesso diretto da corte pertinenziale esclusiva. Il villino risulta composto: al Piano Seminterrato da un locale caldaia ed un disimpegno, avente accesso diretto da corte esterna, e precisamente dal posto auto coperto ubicato al termine della rampa di accesso al garage ubicato anch'esso al medesimo Piano Seminterrato, identificati quest'ultimi mediante altro numero di subalterno (anch'essi oggetto di pignoramento), oltre che da un bagno e da una cantina, utilizzata come camera. Al Piano Terra si trova un ampio soggiorno con angolo cottura, un piccolo bagno ed un ampio portico, con annessa corte pertinenziale esclusiva destinata a giardino. Al Piano Primo si trova un'ampia camera con annessa cabina armadio e ampio bagno esclusivo. Al Piano Secondo (Piano Sottotetto) si trovano altri due locali, destinati uno a camera da letto e l'altro a bagno. L'immobile descritto è dotato di tutti gli impianti tecnologici (quali quello idrotermosanitario, ovvero per la distribuzione del fluido vettore per il riscaldamento, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, ecc.), dei quali, però, non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la reale consistenza ed il corretto funzionamento. L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione e necessità di modesti e poco significativi interventi per renderlo immediatamente abitabile.

Al Piano Seminterrato, oltre quanto precedentemente descritto (CORPO A), si trova un'altra unità immobiliare (CORPO B), di fatto catastalmente separata dalla precedente ed avente un accesso autonomo attraverso la rampa esterna scoperta, costituita da un ampio garage con posto auto coperto: il garage risulta però di fatto adibito a soggiorno con angolo cottura. Tale locale è unito di fatto ai due vani precedentemente descritti, annessi alla civile abitazione, ovvero un bagno ed una



originaria cantina, impiegato al momento del sopralluogo come camera, come già detto sopra. Per ulteriori dettagli, si rimanda alla descrizione riportata nel CORPO B.

Nella corte pertinenziale esclusiva al piano terra, distribuita sui tre lati liberi del villino, adibita a giardino, sono presenti dei manufatti privi di titolo edilizio dei quali si prescrive la rimozione al fine di garantire la regolarità urbanistico-edilizia degli spazi esterni del cespite.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

- 1/2 della Signora [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
- 1/2 del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Eventuali Comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

- 1) [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Immobile adibito ad Abitazione Civile così costituito:

- Unità immobiliare, adibita ad **Abitazione Civile**, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 8, Indirizzo Via Salaria Vecchia SNC, Piano S1-T-1-2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 Vani, Superficie Catastale: 148 mq, Rendita € 557,77.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 2, confina con il Sub. 15 nel lato esposto a Nord, mentre confina con la corte esterna esclusiva su tutti i rimanenti lati (ovvero nei lati esposti a Sud, ad Est e ad Ovest).

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante i sopralluoghi svolti nelle date del 22/02/2024 e del 29/02/2024, e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, l'unità immobiliare adibita a civile abitazione oggetto di pignoramento, distribuita solo in parte al Piano Seminterrato oltre che al Piano Terra, al Piano Primo ed al Piano Secondo Sottotetto dell'edificio (CORPO A), è risultata sostanzialmente conforme, ad eccezione del piano seminterrato dove sono stati constatati una parziale diversa distribuzione degli spazi interni ed un cambio d'uso dei locali, originariamente destinati a cantine, attualmente invece di fatto, adibiti ad abitazione civile (ovvero disimpegno con accesso ad una ampia sala con angolo cottura, ad una piccola camera ed un bagno). Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte, si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell' "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e/o 37

del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. oltre che della L.R. n.15/2008, se del caso, se ritenuto ammissibile, parzialmente o integralmente, dagli Enti preposti alla ricezione ed alla valutazione del titolo suddetto.

Dunque, risulta necessaria la redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 600,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 750,00.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 9.

Immobile sito in Fara in Sabina (RI) - CAP 02100 - Fraz. Borgo Quinzio - Via Belvedere n.32/A. L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Borgo Quinzio, in Via G. Boccaccio n.54-56, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria. È caratterizzato da un locale garage, ubicato al Piano Seminterrato, dove, oltre quanto precedentemente descritto come CORPO A, si trova un'altra unità immobiliare (definita come CORPO B e di fatto separata dalla precedente ed avente un accesso autonomo attraverso la rampa esterna scoperta), costituita da un ampio garage con posto auto coperto: il garage risulta però di fatto adibito a soggiorno con angolo cottura. Tale locale risulta unito di fatto a due vani appartenenti alla unità immobiliare identificata come Sub. 8 e destinata a civile abitazione, come già descritto in precedenza: tali vani, che risultano annessi solo catastalmente alla civile abitazione, sono destinati l'uno a servizio igienico e l'altro, come riscontrato al momento del sopralluogo, a camera, sebbene trattavasi di un locale autorizzato originariamente come semplice cantina, come già descritto sopra. Per ulteriori dettagli, si rimanda alla descrizione riportata nel CORPO B. Il tutto fa parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare in linea (villette a schiera), con accesso diretto da corte pertinenziale esclusiva. La u.i. descritta è dotata di tutti gli impianti tecnologici (quali quello idrotermosanitario, quello di riscaldamento, quello per la distribuzione dell'energia elettrica e del gas), dei quali però non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la consistenza ed il reale corretto funzionamento. L'ingresso al suddetto cespite può avvenire esclusivamente attraverso il passaggio all'interno della rampa, dotata di cancello carrabile in metallo, facente parte del cespite di cui al Corpo A (Sub 8).

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

- 1/2 della Signora [REDACTED], nata [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
- 1/2 del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Eventuali Comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

- 1) [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regi-me di comunione dei beni con [REDACTED].
- 2) [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Pro-
prietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Immobile adibito a Garage così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a **Garage**, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9, Indirizzo Via Salaria Vecchia SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 31 mq, Superficie Catastale: 38 mq, Rendita € 68,84.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9, confina con il Sub. 15 di altra proprietà nel lato esposto a Nord, mentre confina con il Sub. 8 della medesima proprietà nei restanti lati esposti ad Est e ad Ovest.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante i sopralluoghi svolti nelle date 22/02/2024 e 29/02/2024 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata non conforme per parziale diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso del locale garage, adibito attualmente a soggiorno con angolo cottura. Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'"Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. oltre che della L.R. n.15/2008, se del caso, se ritenuto ammissibile, parzialmente o integralmente, dagli Enti preposti alla ricezione ed alla valutazione del titolo suddetto.

Dunque, risulta necessaria la redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 600,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 750,00.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite oggetto di stima, nell'insieme dei sopra identificati CORPO A e CORPO B, rispettivamente Abitazione Civile e Garage, è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Borgo Quinzio, in Via G. Boccaccio n.54-56, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria.

Caratteristiche Zona: Zona Semicentrale Prevalentemente Residenziale.

Area Urbanistica: Residenziale con Traffico Locale Limitato e con Parcheggi Riservati ai Residenti.

Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Negozi Al Dettaglio, Farmacie, Fermate Degli Autobus, Scuola Primaria E Secondaria, Ecc...

Caratteristiche Zone Limitrofe: Zone Miste Residenziali ed Agricole.

Importanti centri limitrofi: Rieti, Fara Sabina (Passo Corese), Monterotondo, Terni, Roma, Ecc...

Attrazioni Paesaggistiche: Zone Collinari e Montane Limitrofe di Rilevante Interesse Naturalistico E Paesaggistico.

Attrazioni Storiche: Beni Di Interesse Storico Presenti Prevalentemente Nei Centri E Nei Relativi Borghi Storici Del Comune Di Rieti E Dei Principali Comuni Limitrofi.

Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico Sia a Livello Locale che Provinciale a Distanza Inferiore A 500 [m]. Stazione Ferroviaria Di Fara in Sabina A Circa 5 [Km] di Distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 8.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 22/02/2024, l'immobile è risultato occupato dai Debitori e dai suoi Familiari.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 9.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 22/02/2024, l'immobile è risultato occupato dai Debitori e dai suoi Familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non noti e Non Presenti in Atti.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non Note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non Noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non Note.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]; Importo complessivo: € 210.000,00; A rogito del Notaio Verde Camillo in data 11/04/2007 al Numero di Repertorio 21140/14821; Iscritta a Rieti in data 23/04/2007 ai nn. Reg. Gen. 4539, Reg. Part. 1032. **(Ipoteca Relativa al CORPO A ed al CORPO B).**

Ipoteca Legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo complessivo: € 157.242,38; A rogito di [REDACTED] in data 07/04/2011 al Numero di Repertorio 9600087/2011; Iscritta a Rieti in data 14/04/2011 ai nn. Reg. Gen. 3509, Reg. Part. 471. **(Ipoteca Relativa al CORPO A ed al CORPO B).**

Ipoteca Legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo complessivo: € 46.193,74; A rogito di [REDACTED] in data 09/05/2011 al Numero di Repertorio 9600105/2011; Iscritta a Rieti in data 09/05/2021 ai nn. Reg. Gen. 4223, Reg. Part. 581. **(Ipoteca Relativa al solo CORPO A).**

Ipoteca Legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo complessivo: € 56.189,82; A rogito di [REDACTED] in data 22/05/2013 al Numero di Repertorio 44/9613; Iscritta a Rieti in data 27/05/2013 ai nn. Reg. Gen. 3942, Reg. Part. 325. **(Ipoteca Relativa al CORPO A ed al CORPO B).**

Dati precedenti relativi al CORPO A ed al CORPO B, come sopra specificato.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito dell'UNEP del Tribunale di Rieti (RI) in data 30/11/2022 al Numero di Repertorio 1190/2022; Trascritto a Rieti in data 03/01/2023 ai nn. Reg. Gen. 40, Reg. Part. 39.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI: COPRO A e CORPO B.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Decreto di sequestro preventivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito del Tribunale in data 11/05/2015 al Numero di Repertorio 30/2015; Trascritto a Rieti in data 22/05/2015 ai nn. Reg. Gen. 3966, Reg. Part. 3251.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI: COPRO A e CORPO B.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipocatastale in atti, in allegato alla presente, si riporta copia delle Note di Trascrizione della documentazione indicate nel suddetto paragrafo (vedi ALLEGATTO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipocatastali - Atti di Provenienza - Altro").

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI: COPRO A e CORPO B.

4.3 **Misure Penali** NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 8.

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON NOTE.

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, eccetto il solo piano seminterrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: REDATTA, come previsto per legge.

Indice di prestazione energetica: F.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 9.

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON NOTE.

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: REDATTA, come previsto per legge.

Indice di prestazione energetica: F.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

Avvertenze ulteriori inerenti il cespite oggetto di pignoramento, nell'insieme dei CORPI: CORPO A e CORPO B: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrato-Finanziario - del Comune di Fara In Sabina (RI) il giorno 05/01/2024 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 497/2024 del 05/01/2024, ha fatto seguito la risposta del medesimo Ufficio Tributi del Comune di Fara In Sabina (RI), inviata al sottoscritto in data 23/01/2024, avente Protocollo 2081 del 23/01/2024, da cui è emersa una situazione debitoria a carico dei proprietari degli immobili oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 31/10/1997 al 31/03/2004: è proprietaria la signora [REDACTED] nata a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1; Con atto di donazione a rogito del Notaio Bellini Carlo al Rep. N.20654 del 31/10/1997; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 14/11/1997 al n. 5406 di R.P.

Dal 31/03/2004 al 11/04/2007: è proprietaria la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1; Con atto di compravendita a rogito del Notaio Camillo Verde rep. n.13365/8840 del 31/03/2004; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 10/04/2004 al n. 2415 di R.P.

Dal 11/04/2007 ad oggi (attuali proprietari): sono proprietari i signori:

- 1) [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2;
- 2) [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietari

per la quota di 1/2,
con proprietà nel complesso per la quota di 1/1; Con atto di compravendita a rogito del Notaio Camillo Verde con Rep. N.21139/14820 del 11/04/2007; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 23/04/2007 al n. 2967 di R.P.

Dati precedenti relativi a tutti i Corpi: CORPO A e CORPO B.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso di Costruire n.08 del 21/04/2004 e successiva variante di cui alla DIA Prot. N.14786 d el 27/07/2006 - Pratica Edilizia n.114/2002.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire. Originario e successiva variante presentata con DIA.

Per Lavori di: *"Realizzazione di un edificio plurifamiliare a schiera ubicato in Frazione Borgo Quinzio sull'area identificata al catasto al Fg. 53 P.IIa 653"*.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione della istanza di rilascio del PDC al Prot. N.15994 del 15/10/2002.

Rilascio in data 21/04/2004.

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO:

Attestazione di avvenuto deposito del Collaudo Statico presso la Regione Lazio - Area Genio Civile di Rieti, avente Prot. N.242008 del 20/11/2009.

AGIBILITÀ:

Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 05/02/2010 e rilasciata in data 31/03/2010 al N. di Prot. 2976.

Dati precedenti relativi a tutti i Corpi: CORPO A e CORPO B.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 22/02/2024 e 29/02/2024 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) [*"Permesso di Costruire n.08 del 21/04/2004 e successiva variante (DIA prot. n.14786 del 27/07/2006 - Pratica Edilizia n.114/2002"*)], quale ultimo titolo abilitativo edilizio in atti rilasciato e valido, sono state riscontrate alcune difformità. In particolare riguardano:

- relativamente al CORPO A: una parziale diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato oltre ad un cambio d'uso dei locali lavanderia e cantina rispettivamente destinati a servizio igienico e camera; in aggiunta è stato rilevato un cambio d'uso dei locali del piano sottotetto, utilizzati come vani residenziali;
- relativamente al CORPO B: una parziale diversa distribuzione degli spazi interni con cambio d'uso del locale garage in soggiorno con angolo cottura.

Per una miglior comprensione di quanto suddetto si rimanda all'Allegato N°01 della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, parziale o integrale, ai sensi degli Artt. 36 e/o 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile e concedibile da tutti gli Enti (sia comunali che sovracomunali, se del caso) preposti alla ricezione della richiesta di rilascio di specifica autorizzazione e/o titolo abilitativo edilizio (Uffici Comunali, Provinciali e Regionali). **Dunque, risulta necessario l'acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo Edilizio In Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI), con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 2.000,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 3.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica delle u.i. di cui al cespite oggetto di pignoramento, sono stimate in circa € 5.000,00 (cifra solo stimata e presunta!!!).**

Informazioni in merito alla conformità edilizia ed urbanistica: Alla regolarizzazione edilizia mediante redazione di una specifica pratica edilizia in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale. Qualora la sanatoria non sia ammissibile, oppure qualora lo sia solo parzialmente per alcuni interventi eseguiti, per ciò che concerne gli aspetti non sanabili, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e legittimo.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA e la NON CONFORMITÀ URBANISTICA.

Note generali sulla conformità edilizia ed urbanistica: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono solo stimate e presunte, in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà integrata la pratica sia dalle decisioni di cui ai Responsabili degli Uffici Tecnici degli Enti preposti alla ricezione, controllo e verifica della stessa per l'eventuale rilascio del suddetto titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Tuttavia, le spese sopra indicate includono indirettamente anche gli eventuali costi per ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e legittimo, qualora vi siano aspetti, ovvero interventi, non sanabili.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio, Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 712, Subb.: 8, 9.

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In Forza Della Delibera:	D.G.R. n°10948 del 27/12/1996.
Zona Omogenea:	"Zona B - Completamento - Sottozona B2".
Norme Tecniche Di Attuazione:	Art. 24 NTA Allegate Al PRG Vigente.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NON NOTE.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi art. 24 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi art. 24 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.



Altezza Massima Ammessa:	Vedi art. 24 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi art. 24 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

NOTA: Non potendo prescindere la conformità urbanistica da quella edilizia, per quanto concerne l'assenza della CONFORMITÀ URBANISTICA e la relativa procedura di regolarizzazione, si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alla non conformità edilizia, da intendersi come non conformità di natura sia edilizia che urbanistica (vedere precedente Paragrafo 7.1).

Dati precedenti relativi a tutti i Corpi: CORPO A e CORPO B.



**Immobile sito nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, Nella Frazione di Borgo Quinzio,
Via G. Boccaccio n.54-56, identificato al Catasto del suddetto Comune al
Foglio 53, Particella 712, Sub. 8. - CORPO A.**

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 8.

L'immobile oggetto di stima (CORPO A) è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Borgo Quinzio, in Via G. Boccaccio n.54-56, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria. È caratterizzato da un appartamento destinato ad Abitazione Civile, assimilabile a villino a schiera, ma in posizione di capotesta, che si sviluppa su più livelli con locali accessori al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare in linea (villette a schiera). Ha accesso diretto da corte pertinenziale esclusiva. Il villino risulta composto: al Piano Seminterrato da un locale caldaia ed un disimpegno, avente accesso diretto da corte esterna, e precisamente dal posto auto coperto ubicato al termine della rampa di accesso al garage ubicato anch'esso al medesimo Piano Seminterrato, identificati quest'ultimi mediante altro numero di subalterno (anch'essi oggetto di pignoramento), oltre che da un bagno e da una cantina, utilizzata come camera. Al Piano Terra si trova un ampio soggiorno con angolo cottura, un piccolo bagno ed un ampio portico, con annessa corte pertinenziale esclusiva destinata a giardino. Al Piano Primo si trova un'ampia camera con annessa cabina armadio e ampio bagno esclusivo. Al Piano Secondo (Piano Sottotetto) si trovano altri due locali, destinati uno a camera da letto e l'altro a bagno. L'immobile descritto è dotato di tutti gli impianti tecnologici (quali quello idrotermosanitario, ovvero per la distribuzione del fluido vettore per il riscaldamento, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, ecc.), dei quali, però, non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la reale consistenza ed il corretto funzionamento. L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione e necessità di modesti e poco significativi interventi per renderlo immediatamente abitabile.

Al Piano Seminterrato, oltre quanto precedentemente descritto (CORPO A), si trova un'altra unità immobiliare (CORPO B), di fatto catastalmente separata dalla precedente ed avente un accesso autonomo attraverso la rampa esterna scoperta, costituita da un ampio garage con posto auto coperto: il garage risulta però di fatto adibito a soggiorno con angolo cottura. Tale locale è unito di fatto ai due vani precedentemente descritti, annessi alla civile abitazione, ovvero un bagno ed una originaria cantina, impiegato al momento del sopralluogo come camera, come già detto sopra. Per ulteriori dettagli, si rimanda alla descrizione riportata nel CORPO B.

Nella corte pertinenziale esclusiva al piano terra, distribuita sui tre lati liberi del villino, adibita a giardino, sono presenti dei manufatti privi di titolo edilizio dei quali si prescrive la rimozione al fine di garantire la regolarità urbanistico-edilizia degli spazi esterni del cespite.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

- 1/2 della Signora [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
- 1/2 del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Eventuali Comproprietari: nessuno.

CARATTERISTICHE GENERALI:

Superficie complessiva di Circa 414 [mq].

È posto ai Piani Terra, Primo e Secondo (sottotetto) di un più ampio fabbricato in linea, con annessi locali al piano seminterrato e corte pertinenziale esclusiva al piano terra (piano strada).

L'edificio È Stato Costruito in un periodo compreso tra il 2004 ed il 2009.

Ha un'altezza utile interna variabile: Vedere "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

L'intero Fabbricato è composto da N.4 piani complessivi di cui N.3 fuori terra.

Condizioni Generali dell'Immobile: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 22/02/2024 e 29/02/2024, gli immobili sono risultati in discrete condizioni, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria per renderli immediatamente abitabili, adeguandoli alle esigenze.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA QUALE CORPO A: ABITAZIONE CIVILE ASSIMILABILE A VILLINO:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai: Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.

Strutture Portanti: Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema a telaio in cemento armato); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni: Tipologia: Doppia e Singola Anta a Battente; Materiale: Legno; Protezione: Persiane; Materiale Protezione: Alluminio; Condizioni: Sufficienti.

Infissi Interni: Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Buone.

Pavim. Interna: Materiale: Piastrelle di Gress; Condizioni: Buone.

Pavim. Esterna: Materiale: Piastrelle di ceramica/cotto; Condizioni: Sufficienti.

Portone Di Ingresso: Tipologia: Singola Anta a Battente; Materiale: Legno-Acciaio; Accessori: Senza Maniglione Antipánico; Condizioni: Buone.

IMPIANTI:

Elettrico: Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Fognatura: Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Gas: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Gas; Rete Di Distribuzione: Tubazioni presumibilmente in Metallo; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

Idrico: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.



IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico:	SI.
----------------------------	-----

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	SI.
-----------------------------------	-----

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NO.
------------------------------	-----

Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NO.
--	-----

Note generali conclusive sugli impianti: durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno degli immobili di cui al CORPO A ed al CORPO B, non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 22/02/2024 e del 29/02/2024, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio di riferimento (Permesso di Costruire n.08 del 21/04/2004 e successiva variante con DIA Prot. N.14786 del 27/07/2006 - Pratica Edilizia n.114/2002), oltre che la planimetria catastale presente in atti.



Destinazione [mq]	Parametro [-]	Superficie [mq] Reale/Potenziale	Coefficiente [-]	Sup. Equivalente [mq]
Sup. Secondaria (Locali al PS1)	Sup. Reale Lorda	41,00	0,30	12,30
Sup. Residenziale Primaria al PT (Abitazione Civile)	Sup. Reale Lorda	53,00	1,00	53,00
Sup. Secondaria PT (Balcone)	Sup. Reale Lorda	8,50	0,20	1,70
Sup. Secondaria PT (Portico)	Sup. Reale Lorda	19,00	0,40	7,60
Sup. Secondaria PT (Corte Pertinenziale Esclusiva)	Sup. Reale Lorda	225,00	0,10	22,50
Sup. Residenziale Primaria al P1 (Abitazione Civile)	Sup. Reale Lorda	33,00	1,00	33,00
Sup. Secondaria P2 (Locali Sottotetto)	Sup. Reale Lorda	31,00	0,30	9,30
Sup. Secondaria P2 (Terrazzo)	Sup. Reale Lorda	3,25	0,20	0,65
		_____		_____
TOTALE:	Sup. Reale Lorda	413,75		140,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO:

Periodo: 2° Semestre - Anno 2023.

Zona: Fara in Sabina (RI) - Fraz. Passo Corese.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile Assimilabile a Villa e/o Villino.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00 [€/mq].



**Immobile sito nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Borgo Quinzio,
Via G. Boccaccio n.54-56, identificati al Catasto del suddetto Comune
al Foglio 53, Particella 712, Sub. 9. - CORPO B.**

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 9.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Borgo Quinzio, in Via G. Boccaccio n.54-56, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria. È caratterizzato da un locale garage, ubicato al Piano Seminterrato, dove, oltre quanto precedentemente descritto come CORPO A, si trova un'altra unità immobiliare (definita come CORPO B e di fatto separata dalla precedente ed avente un accesso autonomo attraverso la rampa esterna scoperta), costituita da un ampio garage con posto auto coperto: il garage risulta però di fatto adibito a soggiorno con angolo cottura. Tale locale risulta unito di fatto a due vani appartenenti alla unità immobiliare identificata come Sub. 8 e destinata a civile abitazione, come già descritto in precedenza: tali vani, che risultano annessi solo catastalmente alla civile abitazione, sono destinati l'uno a servizio igienico e l'altro, come riscontrato al momento del sopralluogo, a camera, sebbene trattavasi di un locale autorizzato originariamente come semplice cantina, come già descritto sopra. Per ulteriori dettagli, si rimanda alla descrizione riportata nel CORPO B. Il tutto fa parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare in linea (villette a schiera), con accesso diretto da corte pertinenziale esclusiva. La u.i. descritta è dotata di tutti gli impianti tecnologici (quali quello idrotermosanitario, quello di riscaldamento, quello per la distribuzione dell'energia elettrica e del gas), dei quali però non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la consistenza ed il reale corretto funzionamento. L'ingresso al suddetto cespite può avvenire esclusivamente attraverso il passaggio all'interno della rampa, dotata di cancello carrabile in metallo, facente parte del cespite di cui al Corpo A (Sub 8).

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

- 1/2 della Signora [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
- 1/2 del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Eventuali Comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di Circa 45 [mq].

È posto al Piano Seminterrato di un più ampio fabbricato in linea.

L'edificio È Stato Costruito in un periodo compreso tra il 2004 ed il 2009.

Ha un'altezza utile interna variabile: Vedere "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

L'intero Fabbricato è composto da N.4 piani complessivi di cui N.3 fuori terra.

Condizioni Generali dell'Immobile: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 22/02/2024 e 29/02/2024, gli immobili sono risultati in discrete condizioni, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria per renderli immediatamente abitabili, adeguandoli alle esigenze.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA QUALE CORPO B: GARAGE.**CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai: Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.

Strutture Portanti: Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema a telaio in cemento armato); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni: Tipologia: Doppia Anta e Singola Anta a Battente; Materiale: Acciaio e/o Legno; Protezione: Assenti; Materiale Protezione: [-] ; Condizioni: Sufficienti.

Infissi Interni: Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Buone.

Pavim. Interna: Materiale: Piastrelle di Gress; Condizioni: Buone.

Portone Di Ingresso: Tipologia: Singola Anta a Battente; Materiale: Acciaio-Legno; Accessori: Senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Sufficienti.

IMPIANTI:

Elettrico: Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Fognatura: Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Gas: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Gas; Rete Di Distribuzione: Tubazioni preferibilmente In Metallo; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

Idrico: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico:	SI.
----------------------------	-----

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	SI.
-----------------------------------	-----



Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NO.
------------------------------	-----

Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NO.
--	-----

Note generali conclusive sugli impianti: durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno degli immobili di cui al CORPO A ed al CORPO B, non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 22/02/2024 e del 29/02/2024, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio di riferimento (Permesso di Costruire n.08 del 21/04/2004 e successiva variante con DIA Prot. N.14786 del 27/07/2006 - Pratica Edilizia n.114/2002), oltre che la planimetria catastale presente in atti.

Destinazione [mq]	Parametro [-]	Superficie [mq] Reale/Potenziale	Coefficiente [-]	Sup. Equivalente [mq]
Sup. Secondaria (Garage + Posto Auto Coperto)	Sup. Reale Lorda	45,00	0,50	22,50
		_____		_____
TOTALE:	Sup. Reale Lorda	45,00		22,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO:

Periodo: 2° Semestre - Anno 2023.

Zona: Fara in Sabina (RI) - Frazione Passo Corese.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile Assimilabile A Villa e/o Villino.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00 [€/mq].



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione, il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona, sia in ambito comunale che provinciale, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e/o ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Fara in Sabina (RI) e nei comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Rieti (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2023, per edifici adibiti a Ville e Villini nel Comune di Fara in Sabina (RI) - Fraz. Passo Corese, risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per ville e villini: minimo 1.350,00 (€/mq lordo) - massimo 1.800,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale-comunale che provinciale, che trattano del mercato immobiliare.



8.3 VALUTAZIONE LOTTO 1 – CORPO A + CORPO B.

LOTTO 1 CORPO A: ABITAZIONE CIVILE CON PERTINENZE [A/2].**Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 8.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) dell'intero: € 224.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Sup. Secondaria (Locali al PS1)	12,30	€ 1.600,00	€ 19.680,00
Sup. Residenziale Primaria al PT (Abitazione Civile)	53,00	€ 1.600,00	€ 84.800,00
Sup. Secondaria al PT (Balcone)	1,70	€ 1.600,00	€ 2.720,00
Sup. Secondaria al PT (Portico)	7,60	€ 1.600,00	€ 12.160,00
Sup. Secondaria al PT (Corte Pertinenziale Esclusiva)	22,50	€ 1.600,00	€ 36.000,00
Sup. Residenziale Primaria al P1 (Abitazione Civile)	33,00	€ 1.600,00	€ 52.800,00
Sup. Secondaria P2 (Sottotetto)	9,30	€ 1.600,00	€ 14.880,00
Sup. Secondaria P2 (Terrazzo)	0,65	€ 1.600,00	€ 1.040,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 224.080,00
VALORE CORPO:	€ 224.080,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 224.080,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 224.080,00

LOTTO 1 CORPO B: GARAGE CON POSTO AUTO COPERTO [C/6].**Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 712, Subalterno 9.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) dell'intero: € 36.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Sup. Secondaria (Garage + Posto Auto Coperto)	22,50	€ 1.600,00	€ 36.000,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 36.000,00
VALORE CORPO:	€ 36.000,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 36.000,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 36.000,00



RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

ID LOTTO 1	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore Intero Medio Ponderale [€]	Valore Diritto E Quota [€]
LOTTO 1: CORPO A (F.53 P.IIa 712 Sub. 8);	Abitazione Civile con Pertinenze [A/2]	140,05	€ 224.080,00	€ 224.080,00
LOTTO 1: CORPO B (F.53 P.IIa 712 Sub. 9);	Garage con Posto Auto Coperto [C/6]	22,50	€ 36.000,00	€ 36.000,00
TOTALE LOTTO 1:			€ 260.080,00	€ 260.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 15%):

€ 39.012,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio - CORPI A – B - C

(spese indicative e solo stimati e presunte!!!):

€ 5.750,00

Costi di cancellazione oneri e formalità

(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):

€ 600,00

Giudizio di comoda divisibilità:

NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la quota pari all'intero:

€ 214.718,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):

€ 214.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato", per la quota pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):

€ 214.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" ovvero di "libero", per la quota di diritto di proprietà dei Debitori, ovvero per la quota di 1/1 (arrotondato all'intero più opportuno):

€ 214.800,00

Data generazione:

05/04/2024

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

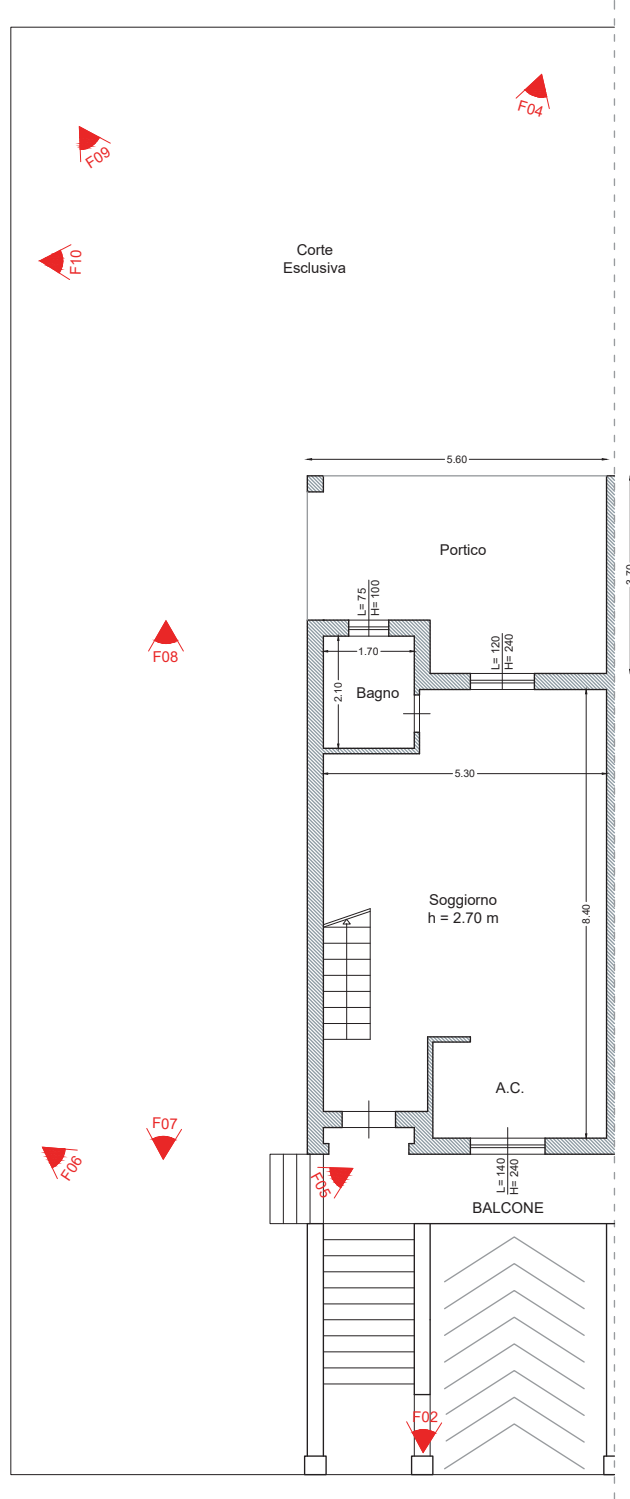


RILIEVO FOTOGRAFICO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024, IMMOBILE
SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RI).

PIANTA PIANO TERRA, FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: ██████████
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



SCALA 1:100



GIOVANNELLI
ING. ANDREA

VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI
P.IVA 01053400576
TEL/FAX 0746 203503
e-mail: meag_engineering@yahoo.it

FOTO N°01: Vista della strada di accesso agli immobili.



FOTO N°02: Prospetto Est (1/2).



FOTO N°03: Prospetto Est (2/2).



FOTO N°04: Prospetto Ovest.



FOTO N°05: Vista esterna del villino al piano terra, corte esclusiva (1/6).



FOTO N°06: Vista esterna del villino al piano terra, corte esclusiva (2/6).



FOTO N°07: Vista esterna del villino al piano terra, corte esclusiva (3/6).



FOTO N°08: Vista esterna del villino al piano terra, corte esclusiva (4/6).



FOTO N°09: Vista esterna del villino al piano terra, corte esclusiva (5/6).



FOTO N°10: Vista esterna del villino al piano terra, corte esclusiva (6/6).

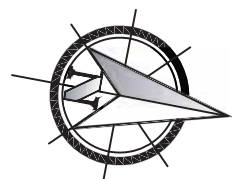


RILIEVO FOTOGRAFICO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024,
IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56,
02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8/9
SCALA 1:100



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: XXXXXXXXXX
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA

VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI
P.IVA 01053400576

TEL/FAX 0746 203503
e-mail: meag_engineering@yahoo.it

FOTO N°11: Vista esterna del villino al piano seminterrato.



FOTO N°12: Vista interna del villino al piano seminterrato, ingresso (1/2).



FOTO N°13: Vista interna del villino al piano seminterrato, ingresso (2/2).



FOTO N°14: Vista interna del villino al piano seminterrato, soggiorno / angolo cottura (1/3).



FOTO N°15: Vista interna del villino al piano seminterrato, soggiorno / angolo cottura (2/3).



FOTO N°16: Vista interna del villino al piano seminterrato, soggiorno / angolo cottura (3/3).



FOTO N°17: Vista interna del villino al piano seminterrato, disimpegno.



FOTO N°18: Vista interna del villino al piano seminterrato, camera (1/3).



FOTO N°19: Vista interna del villino al piano seminterrato, camera (2/3).



FOTO N°20: Vista interna del villino al piano seminterrato, camera (3/3).



FOTO N°21: Vista interna del villino al piano seminterrato, bagno (1/2).



FOTO N°22: Vista interna del villino al piano seminterrato, bagno (2/2).



FOTO N°23: Vista esterna del villino al piano seminterrato.



FOTO N°24: Vista esterna dell'ingresso al locale caldaia al piano seminterrato.



FOTO N°25: Vista interna del locale caldaia al piano seminterrato (1/2).



FOTO N°26: Vista interna del locale caldaia al piano seminterrato (2/2).

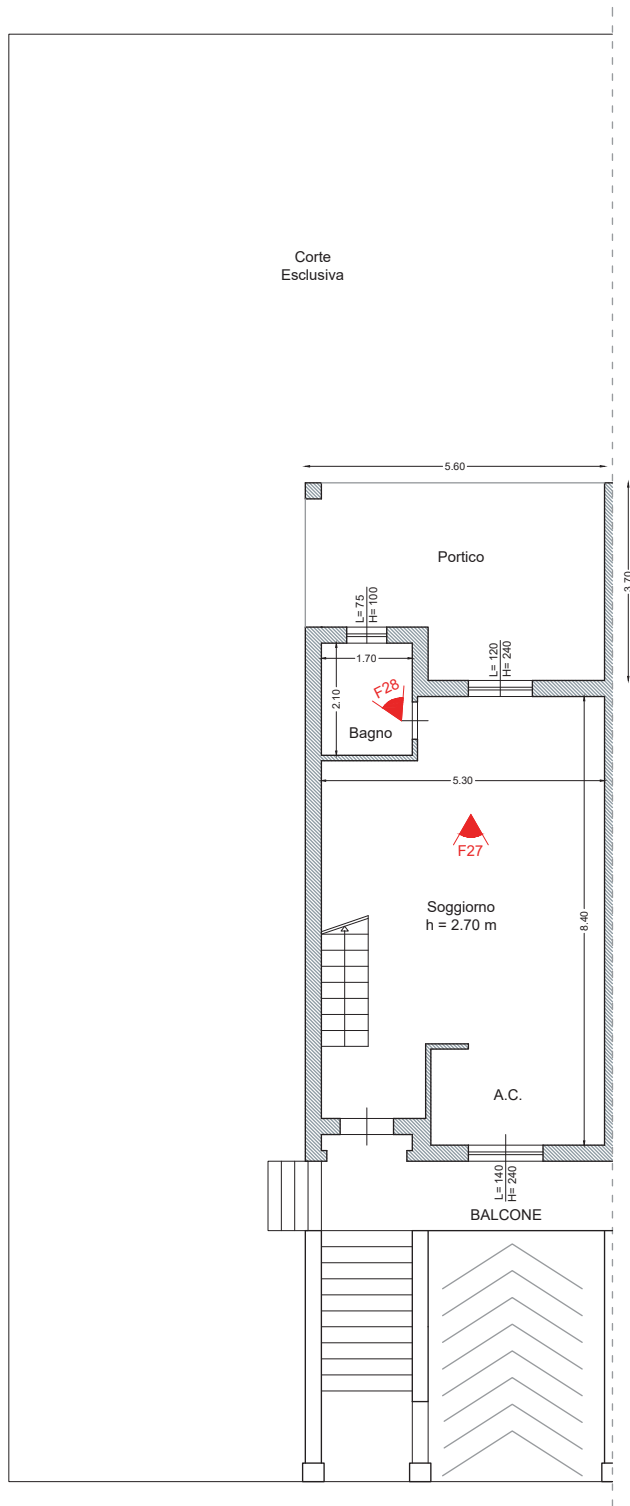


RILIEVO FOTOGRAFICO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024, IMMOBILE
SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RI).

PIANTA PIANO TERRA, FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: ██████████
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



SCALA 1:100



GIOVANNELLI
ING. ANDREA

VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI TEL/FAX 0746 203503
P.IVA 01053400576 e-mail: meag_engineering@yahoo.it

FOTO N°27: Vista interna del villino al piano terra, soggiorno / angolo cottura.

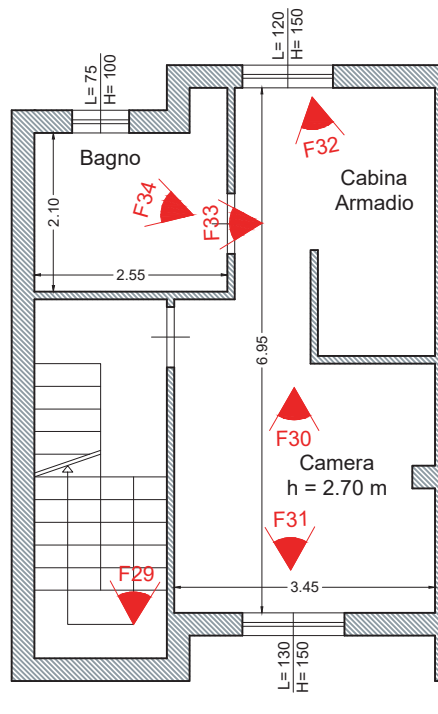


FOTO N°28: Vista interna del villino al piano terra, bagno.

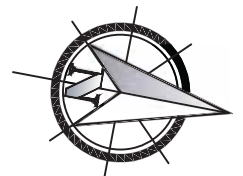


RILIEVO FOTOGRAFICO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024,
IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56,
02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO PRIMO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8
SCALA 1:100



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: XXXXXXXXXX
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA

VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI
P.IVA 01053400576

TEL/FAX 0746 203503
e-mail: meag_engineering@yahoo.it

FOTO N°29: Vista interna del villino al piano primo, vano scala di collegamento.



FOTO N°30: Vista interna del villino al piano primo, camera (1/2).



FOTO N°31: Vista interna del villino al piano primo, camera (2/2).



FOTO N°32: Vista interna del villino al piano primo, cabina armadio.



FOTO N°33: Vista interna del villino al piano primo, bagno (1/2).

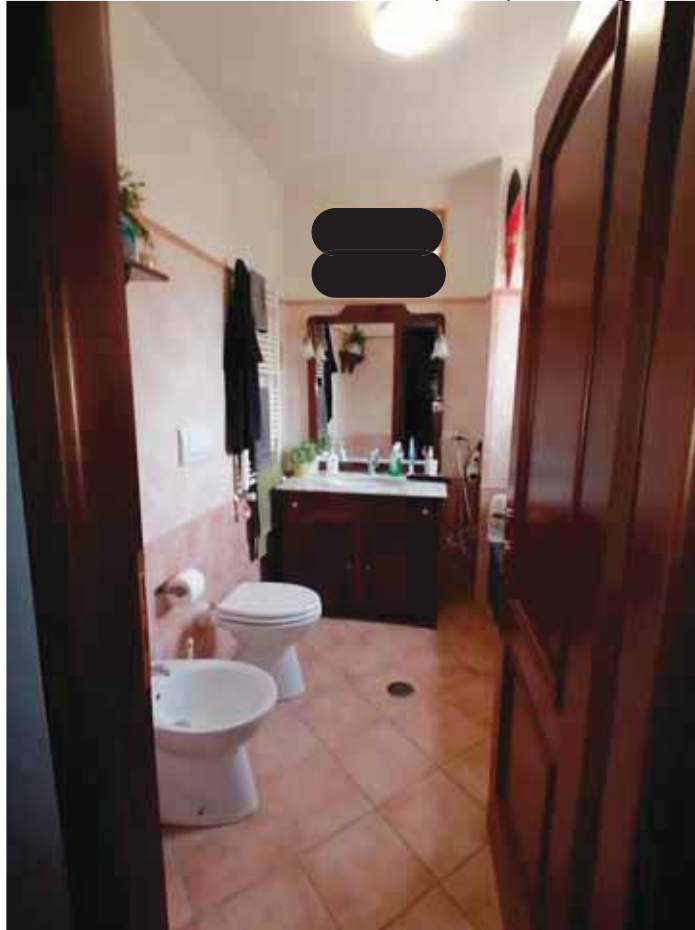
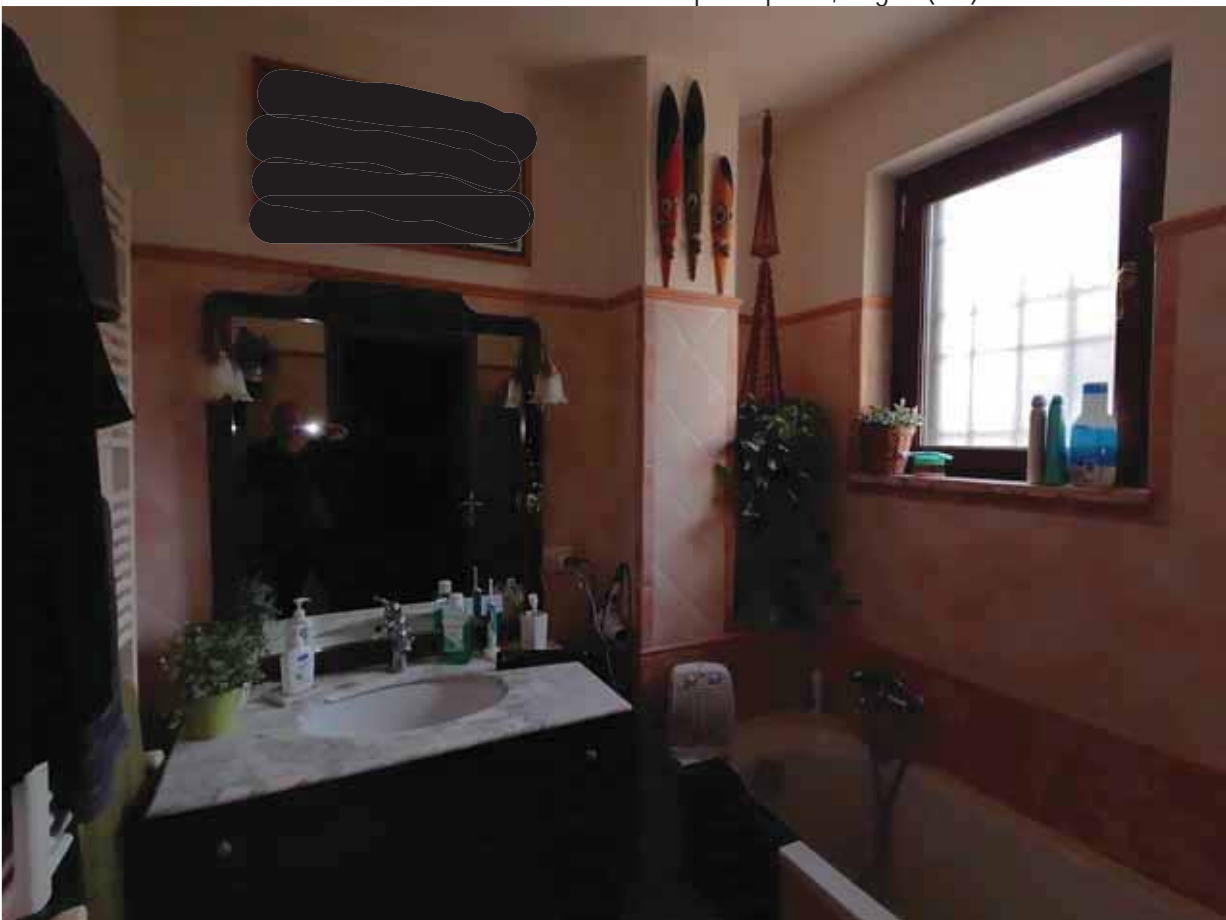
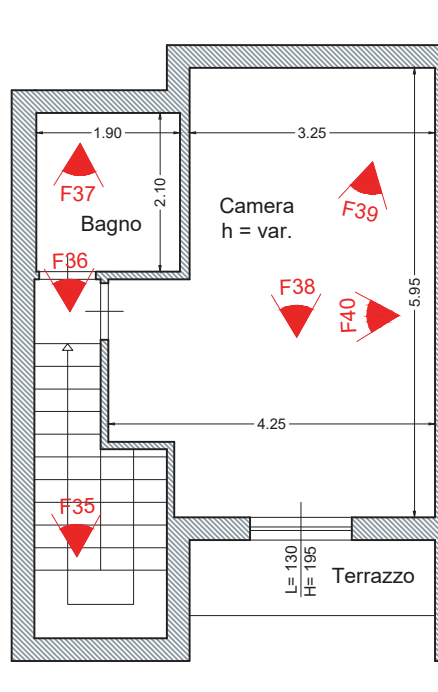


FOTO N°34: Vista interna del villino al piano primo, bagno (2/2).

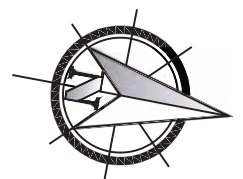


RILIEVO FOTOGRAFICO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024,
IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56,
02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8
SCALA 1:100



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: XXXXXXXXXX
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA

VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI
P.IVA 01053400576

TEL/FAX 0746 203503
e-mail: meag_engineering@yahoo.it

FOTO N°35: Vista interna del villino al piano sottotetto, vano scala di collegamento.



FOTO N°36: Vista interna del villino al piano sottotetto, bagno (1/2).



FOTO N°37: Vista interna del villino al piano sottotetto, bagno (2/2).



FOTO N°38: Vista interna del villino al piano sottotetto, camera (1/2).



FOTO N°39: Vista interna del villino al piano sottotetto, camera (2/3).



FOTO N°40: Vista interna del villino al piano sottotetto, camera (3/3).



Isritto all'albo:
Geometri
Prov. Rieti

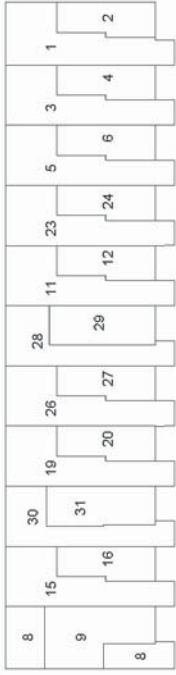
Comune di Fara In Sabina

Protocollo n. R/0010964 del 26/01/2010
Tipo Mappale n. del

Foglia: 53 Particella: 712

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Piano Interrato



Piano Terra



Piano Primo



Ultima planimetria in atti

Piano Secondo

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

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

Dichiarazione Protocollo n. R10076229 del 23/03/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara In Sabina
Strada Statale 636

civ.

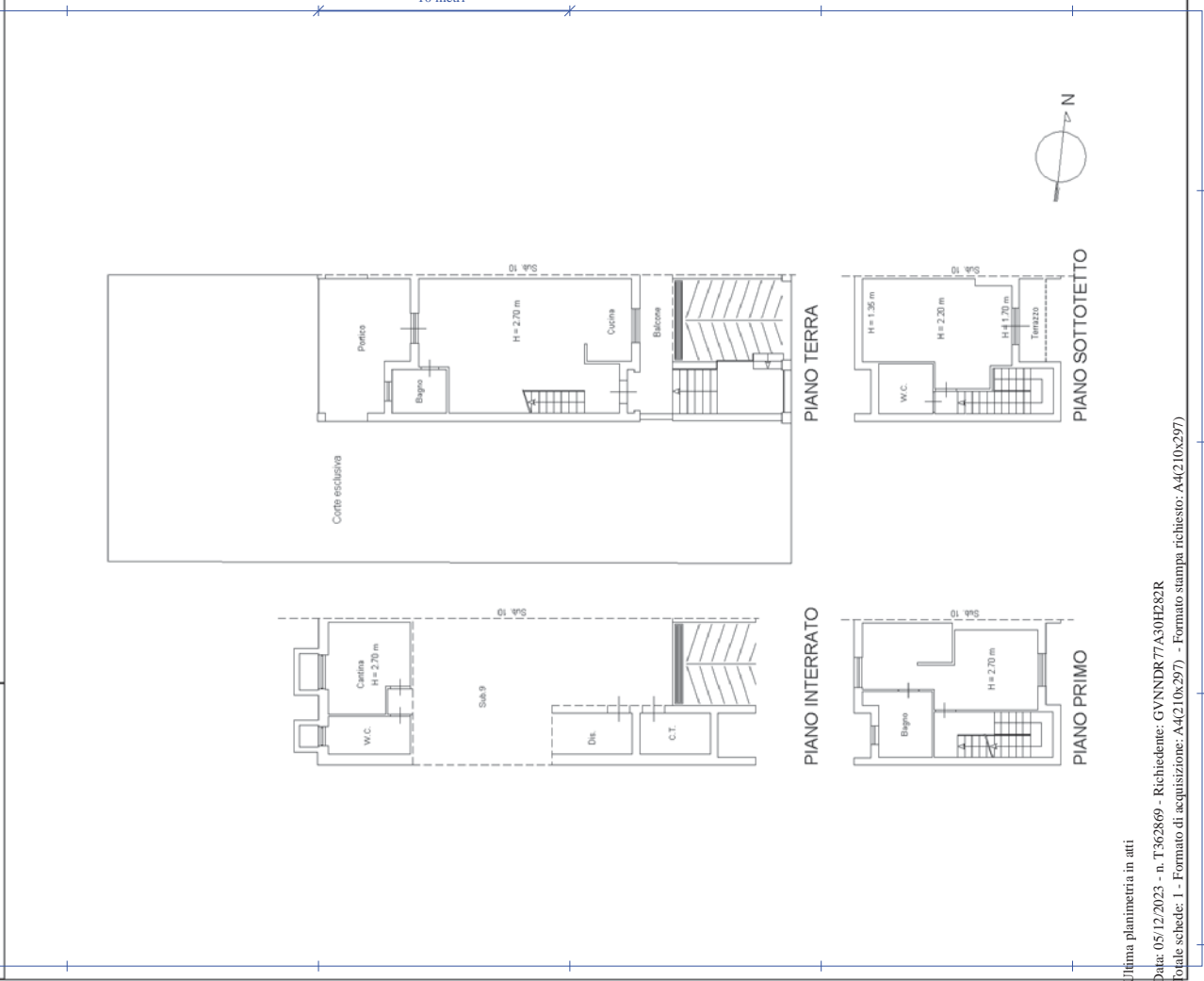
Identificativi Catastali:

Sezione: [redacted]
Foglio: 53
Particella: 712
Subalterno: 8

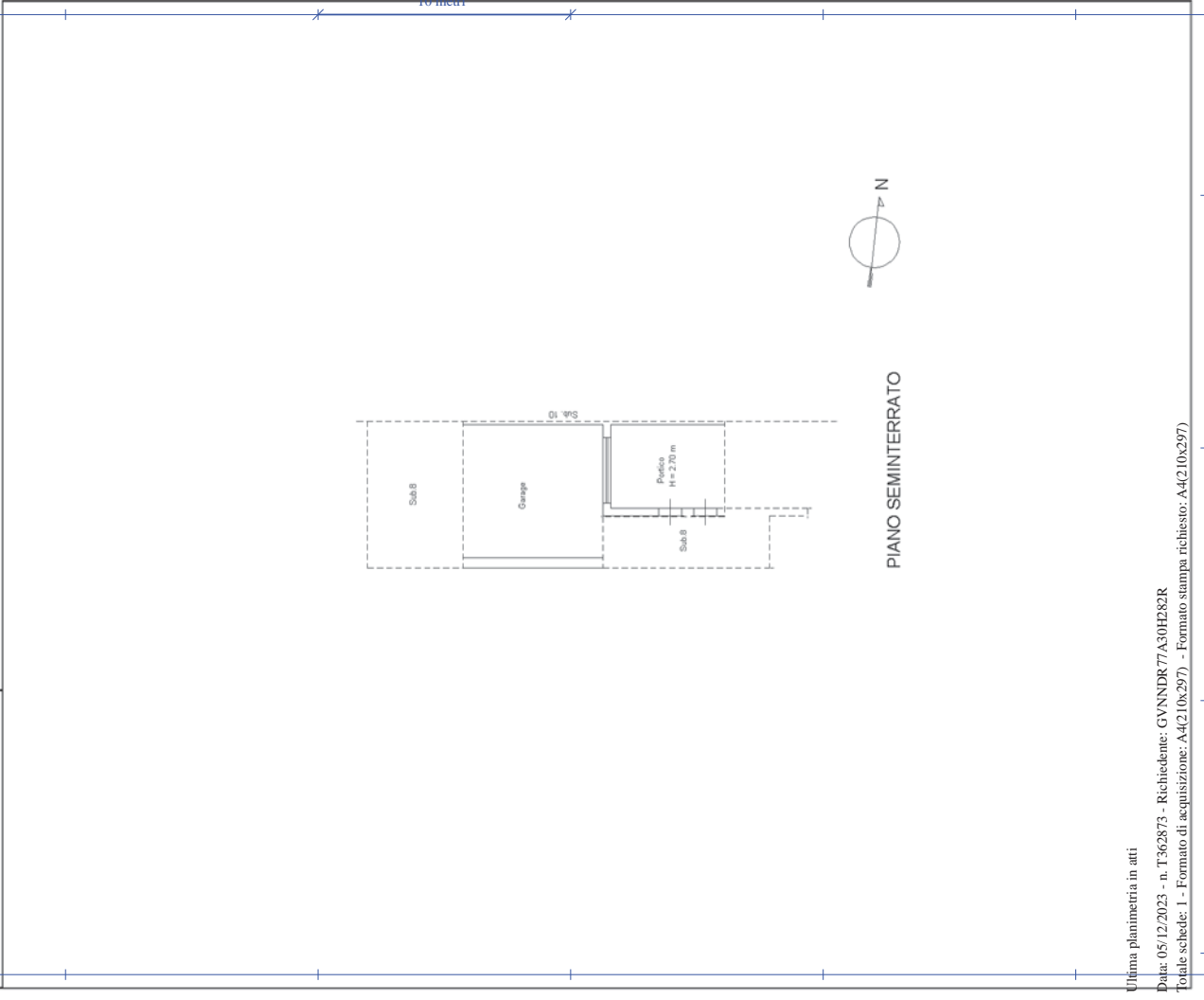
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti

Scheda n. 1 Scala 1:200



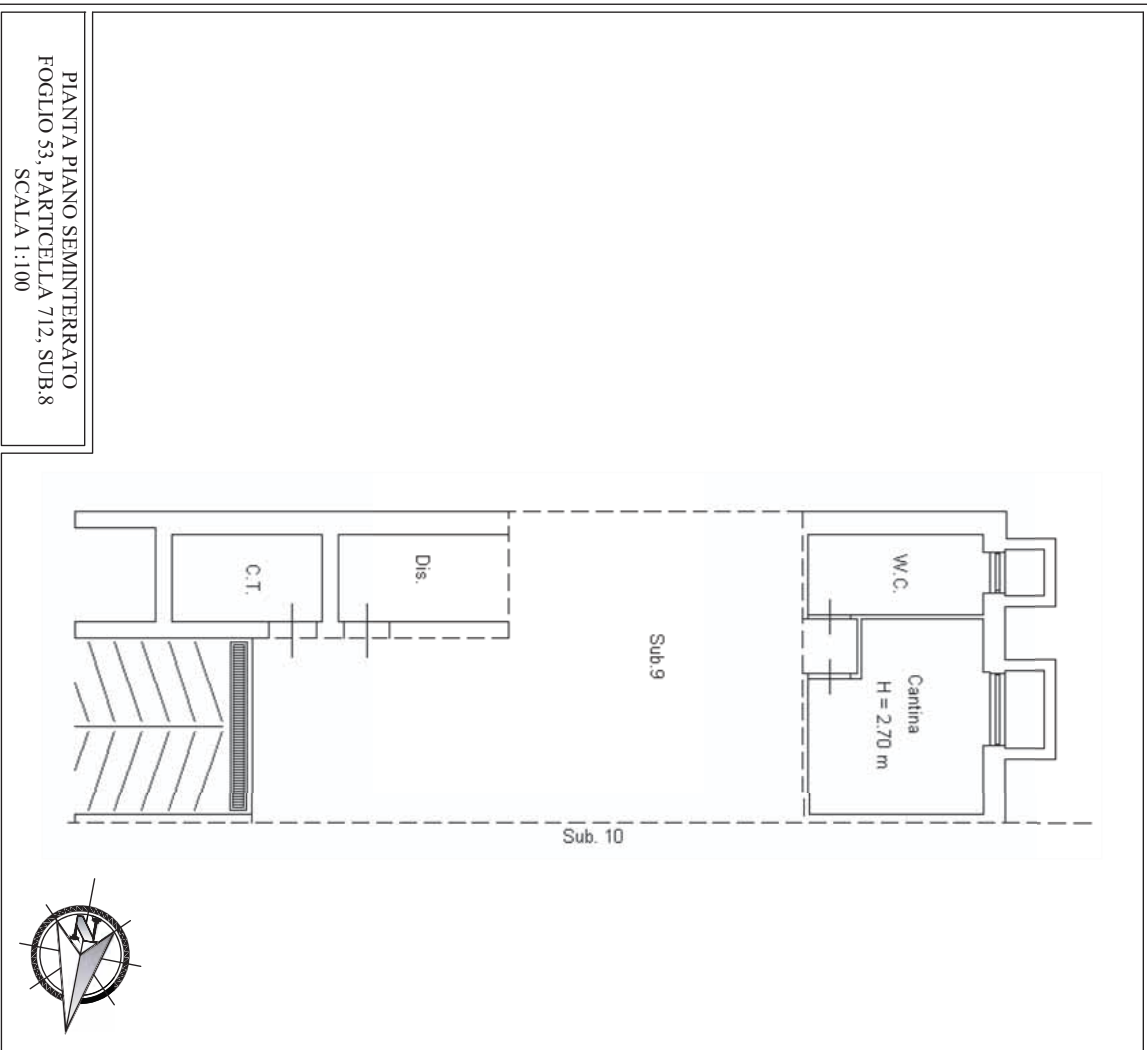
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Rieti		Dichiarazione Protocollo n. R10076229 del 23/03/2007	
Strada Statale 636		Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara In Sabina	
Identificativi Catastali:		civ.	
Sezione:	[REDACTED]	Iscritto all'albo:	
Foglio: 53	[REDACTED]	Geometri	
Particella: 712	[REDACTED]	Prov. Rieti	
Subalterno: 9	[REDACTED]		
Schema n. 1		Scala 1:200	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2023 - Comune di FARA IN SABINA(D493) - < Foglio 53 - Particella 712 - Subalterno 9 >
VIA SALLARIA VECCHIA n. SNC Piano S1.T - 1-2

STATO RAPPRESENTATO

COME DA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI AL NCEU DEL
COMUNE DI FARA IN SABINA, IMMOBILE SITO IN VIA G.
BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RI).

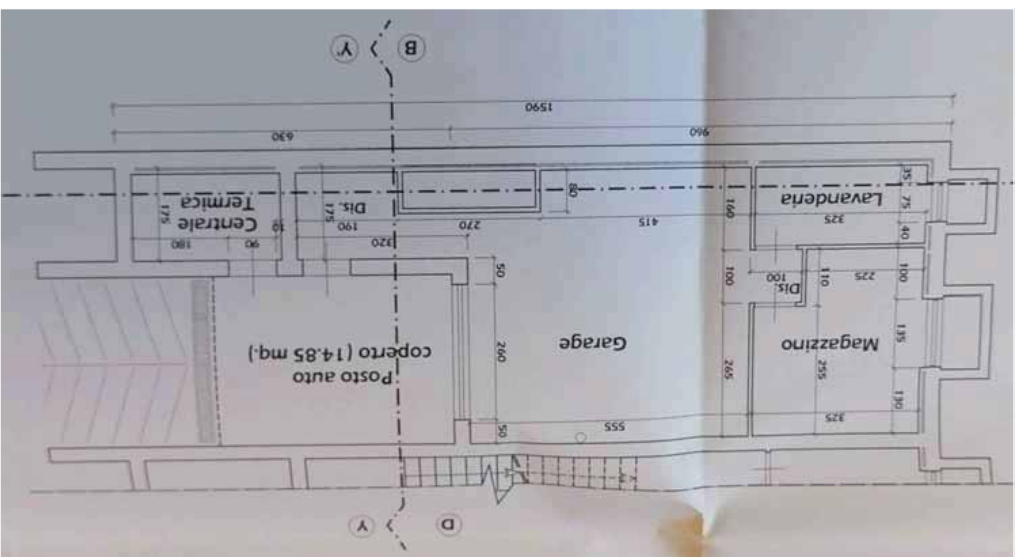


ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: XXXXXXXXXX
G.I.: ROBERTO COLONNELLO

**GIOVANNELLI**
ING. ANDREA
VIA LABRO N.5 - 02100 RIETI - TEL/FAX 0746 202603
P. IVA 0102640579 e-mail: ing.ingegner@giovanneelli.it

STATO AUTORIZZATO

COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N.8 E SUCCESSIVA VARIANTE (DIA PROT. N.14796 DEL 27/07/2006), IN ATTI AL COMUNE DI FARA IN SABINA, IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO SEMINTERATO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8
SCALA 1:100



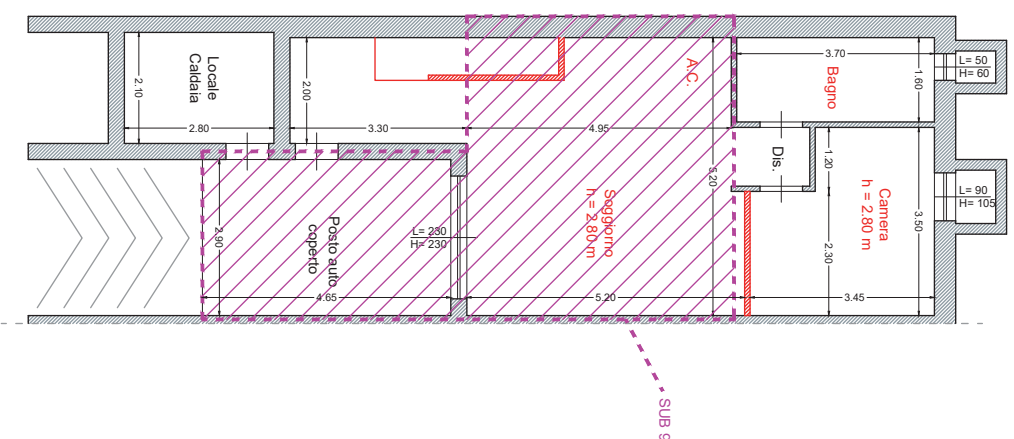
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: [REDACTED]
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI - TEL/FAX 0746 205053
P.IVA 0102640579 - email: andrea.giannelli@3mail.it

STATO RILEVATO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024,
IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56,
02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB 8
SCALA 1:100

DIFFORMITÀ



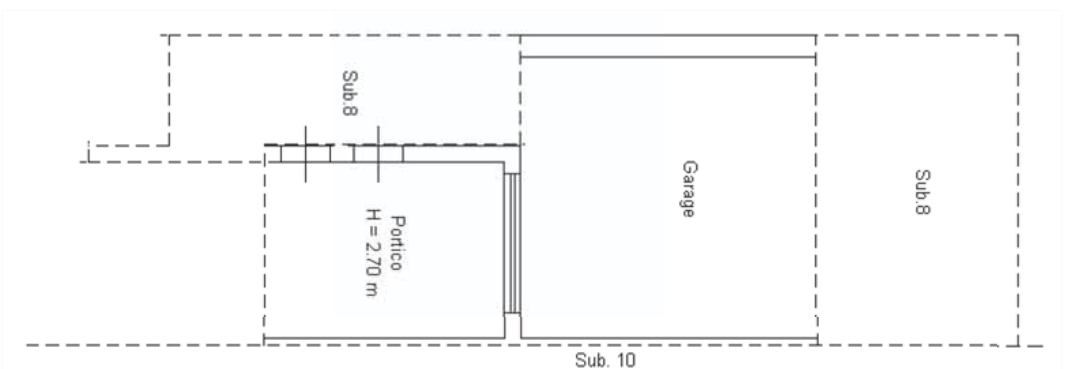
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: [REDACTED]
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VIA LABRO NA. 02100 RIETI
P. IVA 020540579
E-MAIL: ing.anna.giovannelli@proton.me
TEL/FAX 0746 20503

STATO RAPPRESENTATO

COME DA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI AL NCEU DEL
COMUNE DI FARA IN SABINA, IMMOBILE SITO IN VIA G.
BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.9
SCALA 1:100

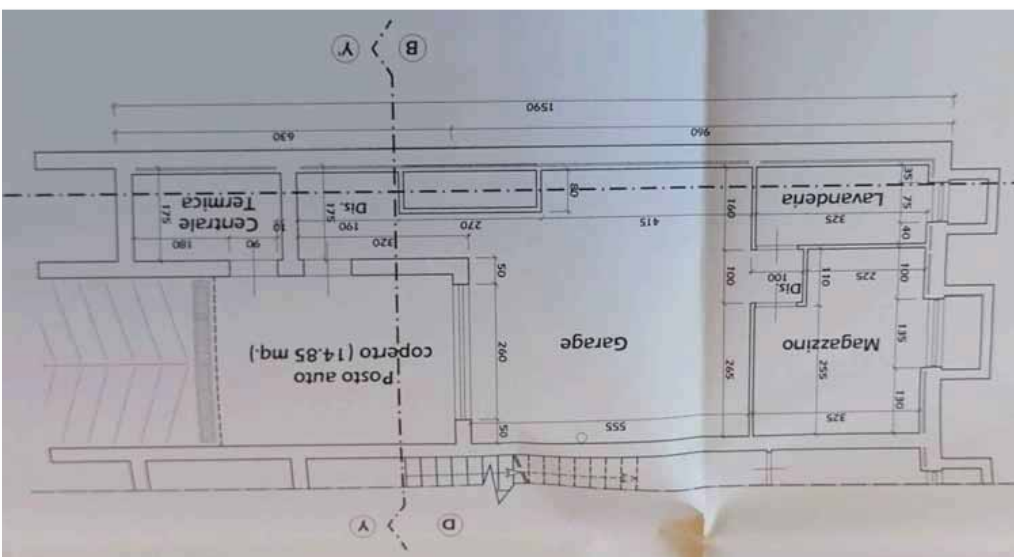
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: [REDACTED]
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VA LABRO N.3 - 02100 RIETI - TEL/FAX 0746 202603
P. IVA 0102640519 - email: andrea.giovannaelli@3sepiro.it

STATO AUTORIZZATO

COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N.8 E SUCCESSIVA VARIANTE (DIA PROT. N.14796 DEL 27/07/2006), IN ATTI AL COMUNE DI FARA IN SABINA, IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO SEMINTERATO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.9
SCALA 1:100



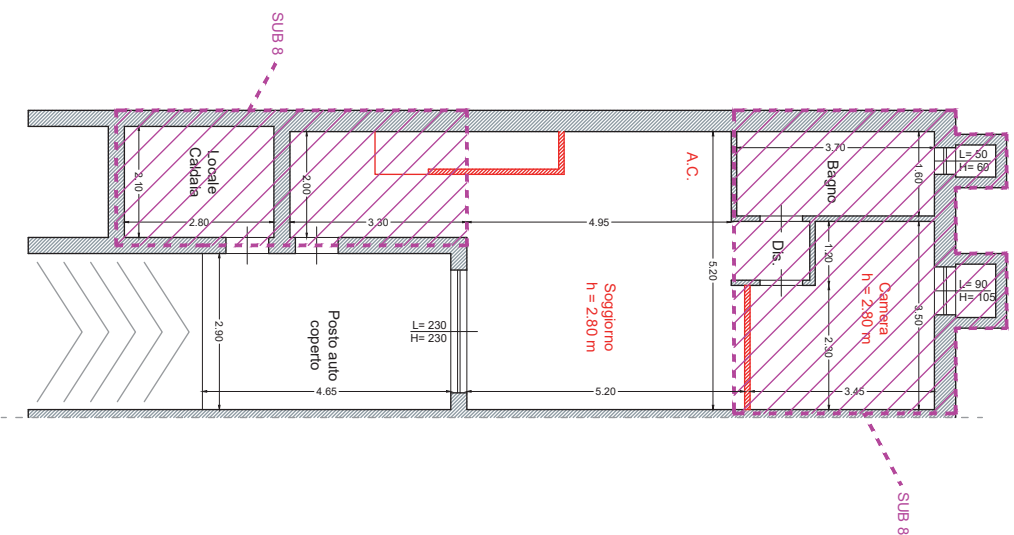
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: ██████████
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI
P.IVA 0102404579
E-MAIL: ing.ingegner@giovanelli.it TEL/FAX 0746 202603

STATO RILEVATO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024,
IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56,
02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB 9
SCALA 1:100

DIFFORMITÀ



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: [REDACTED]
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



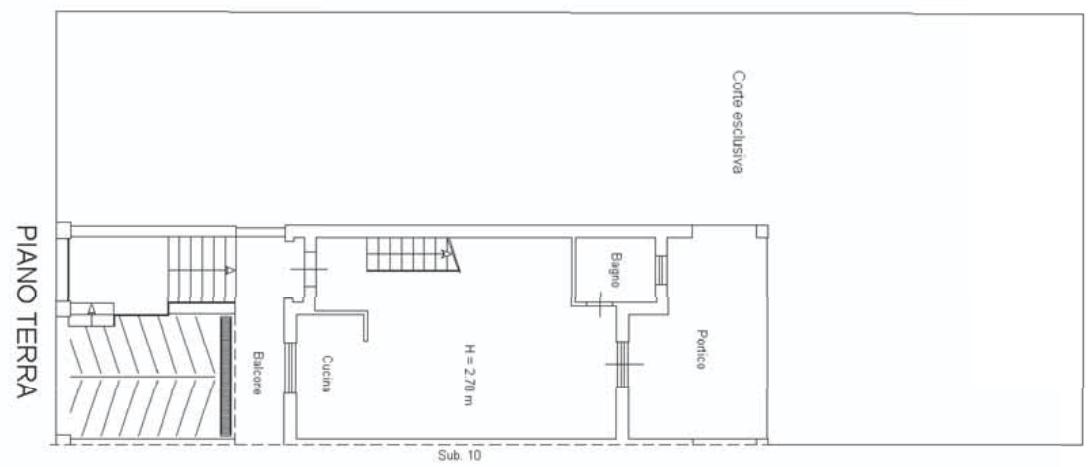
GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VIA LABRO N.5 - 02100 RIETI
P. IVA 020540579
E-MAIL: ing.anna.giovannelli@libero.it | TEL/FAX 0746 205053

STATO RAPPRESENTATO

COME DA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI AL NCEU DEL COMUNE DI FARA IN SABINA, IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (FR).

PIANTA PIANO TERRA, FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB 8

ESECUZIONE IMMOBILIARE G.F. 140/2022
PROMOTORE: XXXXXXXXXX
G.I. ROBERTO COLONNELLO



**GIOVANNELLI**
ING. ANDREA
VIA LABRONI N.10201000000
01105 ROMA (RM) TEL. 06.49082383
e-mail: ing.anna.jovanelli@uniroma1.it

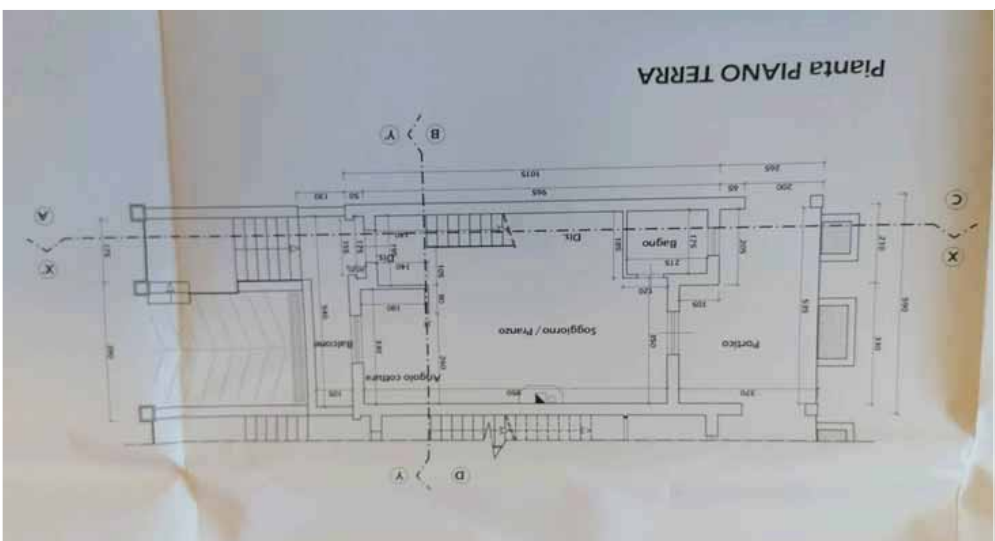

SCALA 1:100

STATO AUTORIZZATO

COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N.8 E SUCCESSIVA VARIANTE (DA PROT. N.14796 DEL 27/07/2006), IN ATTI AL COMUNE DI FARA IN SABINA, IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56, 02052 - FARA IN SABINA (RD)

PIANTA PIANO TERRA, FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB 8

ESECUZIONE IMMOBILIARE G.F. 14/0/2022
PROMOTORE: [REDACTED]
G.I. ROBERTO COLONNELLO



SCALA 1:100



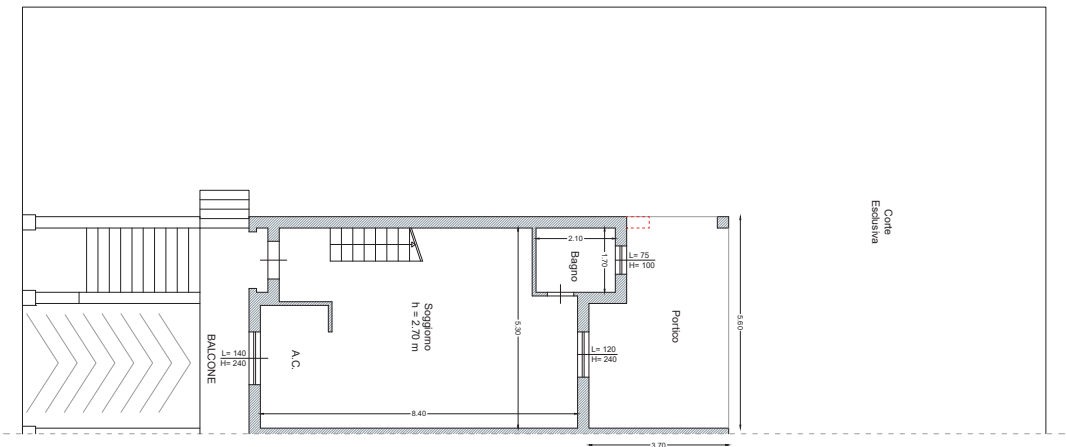
GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VIA LABRONI, 60/60B
02052 FARA IN SABINA (RD)
TEL. 0761/732833
E-MAIL: andrea.giovannelli@uniroma3.it

STATO RILEVATO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024, IMMOBILE
SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RI),

PIANTA PIANO TERRA, FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB 8

ESECUZIONE IMMOBILIARE G.F. 140/2022
PROMOTORE: ██████████
G.I. ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VIA LABRONI N.10200000
01044 FARA IN SABINA (RI)
TEL. 0746/732833
E-MAIL: andrea.giovannelli@uniroma1.it

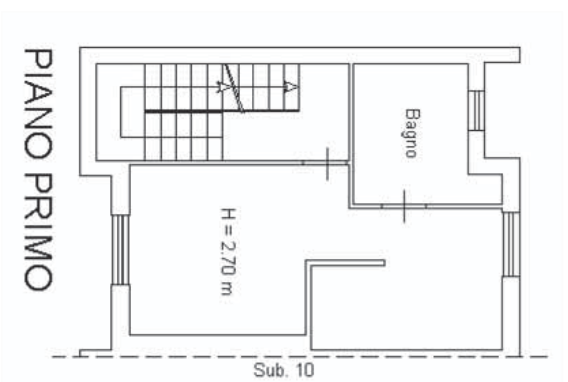
DIFORMITÀ

SCALA 1:100



STATO RAPPRESENTATO

COME DA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI AL NCEU DEL
COMUNE DI FARA IN SABINA, IMMOBILE SITO IN VIA G.
BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RJ).



PIANTA PIANO PRIMO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8
SCALA 1:100



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: XXXXXXXXXX
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



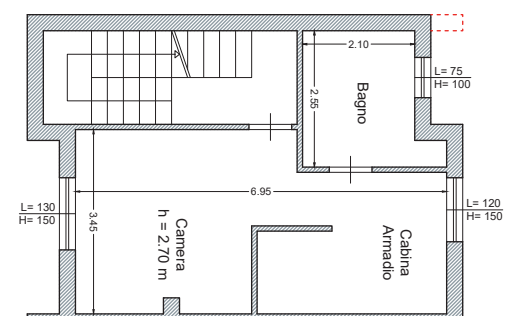
GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VALDARNO S.N.S. - 07100 RETTI
P.IVA 0205040579
e-mail: andrea.giovanelli@univis.it
TEL/FAX 0746 203053

STATO RILEVATO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024,

IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56,

02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO PRIMO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8
SCALA 1:100

DIFFORMITÀ



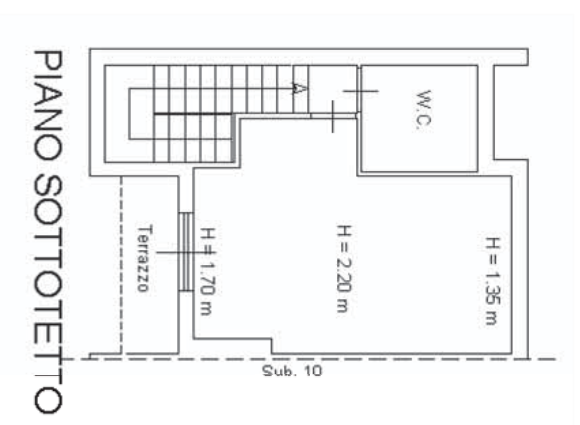
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: ██████████
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VALDARNO S.N. - 07100 RETI
P.IVA 01020400579
e-mail: andrea.giovanneelli@uniroma3.it TEL/FAX 0746 202603

STATO RAPPRESENTATO

COME DA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI AL NCEU DEL
COMUNE DI FARA IN SABINA, IMMOBILE SITO IN VIA G.
BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RJ).



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8
SCALA 1:100



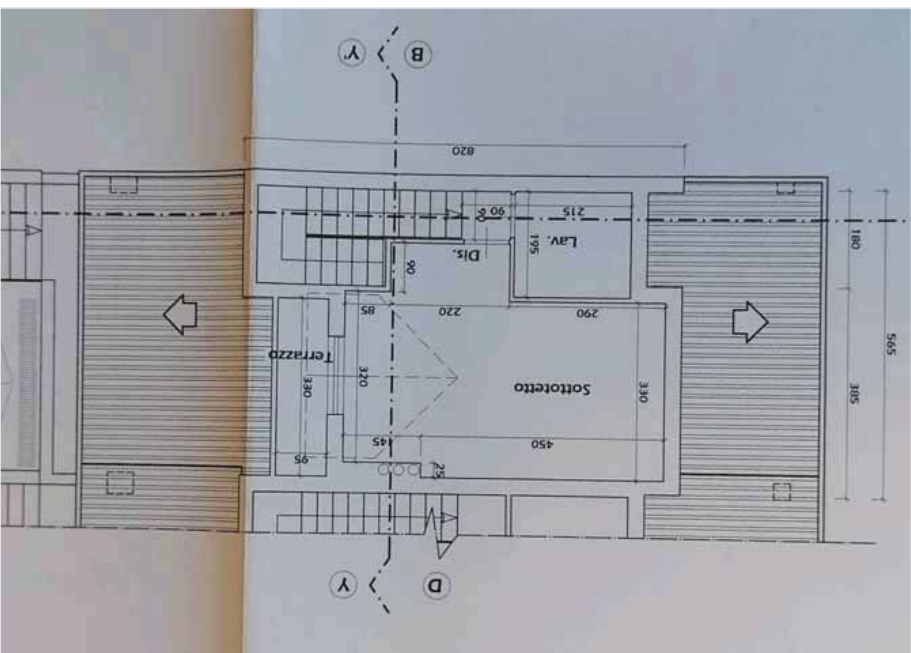
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: XXXXXXXXXX
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VALDARNO S.N. - 07100 RETTI
P.IVA 02054060579
e-mail: andrea.giovanelli@univis.it
TEL/FAX 0746 203053

STATO AUTORIZZATO

COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N.8 E SUCCESSIVA VARIANTE (DIA
PROT. N.14796 DEL 27/07/2006), IN ATTI AL COMUNE DI FARA IN SABINA,
IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56, 02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8
SCALA 1:100



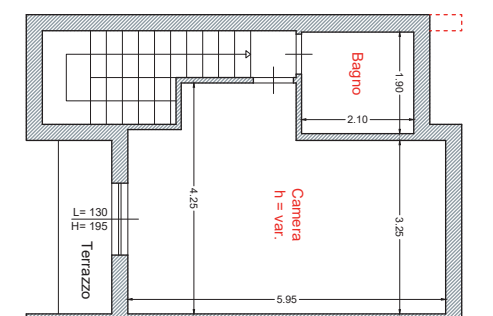
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: ██████████
G.I. ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VALDARNO S.S. - 07100 RETTI
P.IVA 02050400579
e-mail: ing.anna.giovanelli@libero.it
TEL/FAX 0746 203053

STATO RILEVATO

COME DA SOPRALLUOGO DEL 22/02/2024 - 29/02/2024,
IMMOBILE SITO IN VIA G. BOCCACCIO N.54-56,
02032 - FARA IN SABINA (RI).



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
FOGLIO 53, PARTICELLA 712, SUB.8
SCALA 1:100

DIFFORMITÀ



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 140/2022
PROMOTORE: ██████████
G.I.: ROBERTO COLONNELLO



GIOVANNELLI
ING. ANDREA
VALDARNO S.N.S. - 07100 RETTI
P.IVA 01026040579
e-mail: andrea.giovanelli@univisio.it
TEL/FAX 0746 203053



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro : El 140-22 Trib. Rieti

Dati identificativi



Regione : Lazio
Comune : Fara in Sabina (RI)
Cod.Istat: 57027
Indirizzo : Via G. Boccaccio 56
CAP 02032

Piano : PT P1 P2 - Interno : -

Coord. GIS : Lat : 42.1610217350209 ; Long : 12.7173112514493

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 2006
Superficie utile riscaldata (m²) : 106.38
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 386.22
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	Fara in Sabina - D493			Sezione		Foglio	53	Particella	712
Subalterni	da	8	a	8	da		a		a
Altri subalterni									

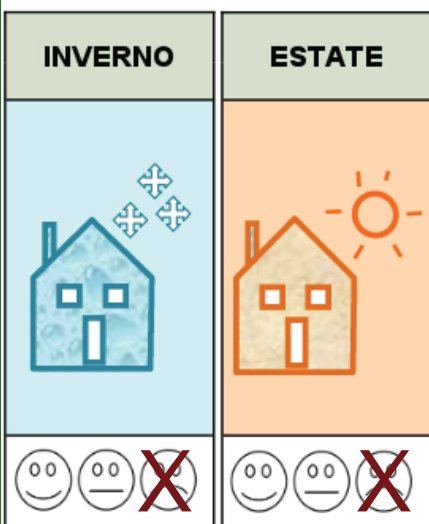
Servizi energetici presenti

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

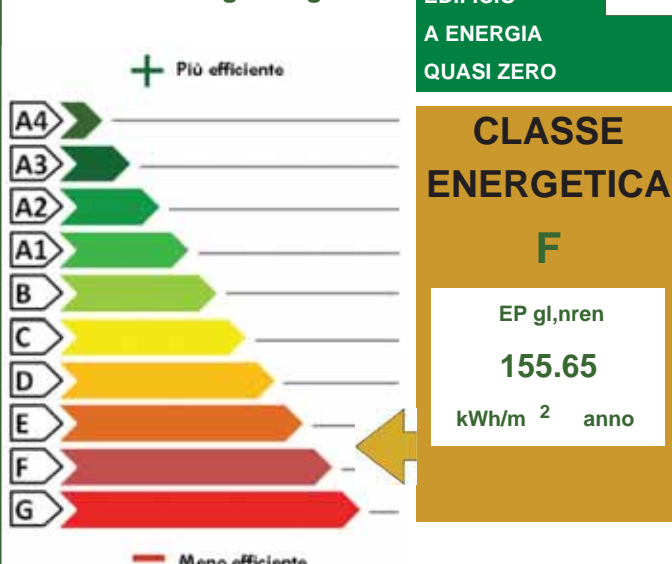
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, 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:

A1 (57.57)

Se esistenti:

-- (---)



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	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	145.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 155.65 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1640.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.64 kWh/m ² 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			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 30.71 kg/m ² anno
<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 a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione infissi	NO	22.0	E (140.22)	E 140.22 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	386.22	m ³
S - Superficie disperdente	242.24	m ²
Rapporto S/V		0.63
EPH,nd	101.3600	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0686	-
YIE	0.2913	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	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2007	0000	energia elettrica,gas naturale	23.70	0.76 η_H	0.58	133.34
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2007	0000	gas naturale,energia elettrica	23.70	0.75 η_W	0.06	22.31
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



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.

Data sopralluogo: 22/02/2024

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Giovannelli
Indirizzo	Via Labro 3, Rieti
E-mail	andrea_giovannelli@yahoo.it andrea.giovannelli@ingpec.eu
Telefono	0746-203503
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Rieti
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 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,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>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 derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	La presente Attestazione di Prestazione Energetica è resa in forma di Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio: per la stessa si rimanda alla dichiarazione resa in calce alla presente.
-------------------------	---

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 22/02/2024
---	----	-----------------

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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 04/04/2024

Firma e timbro del tecnico





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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

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

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

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di 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
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA01APR_04.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E.1 (1) - Edificio adibito 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: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro: El 140-22 Trib. Rieti

Dati identificativi



Regione: Lazio
 Comune: Fara in Sabina (RI)
 Indirizzo: Via G. Boccaccio 56
 Piano: PT P1 P2
 Interno: -
 Coordinate GIS: 42,16102 N; 12,71731 E

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2006
 Superficie utile riscaldata: 106,38 m²
 Superficie utile raffrescata: 0,00 m²
 Volume lordo riscaldato: 386,22 m³
 Volume lordo raffrescato: 0,00 m³

Comune catastale			Fara in Sabina (RI)				Sezione		Foglio		53		Particella		712	
Subalterni	da	8	a	8	da	a	da	a	da	a	da	a				
Altri subalterni																

Servizi energetici presenti

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

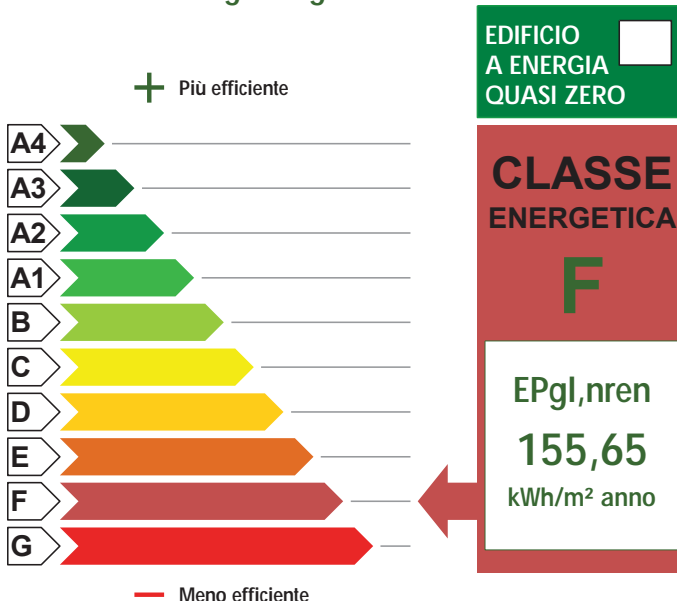
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA01APR_04.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



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 annui 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	145 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 155,65
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.640 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,64
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 30,71
<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 ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi	No	22	<i>E (140,22 kWh/m² anno)</i>	E 140,22 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA01APR_04.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	386,22	m ³
S – Superficie disperdente	242,24	m ²
Rapporto S/V	0,627	
EP _{H,nd}	101,36	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0686	-
Y _{IE}	0,2913	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	Caldaia standard	2007	0000	Gas naturale, Energia elettrica da rete	23,70	0,76	η _H	0,58	133,34
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2007	0000	Gas naturale, Energia elettrica da rete	23,70	0,75	η _W	0,06	22,31
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA01APR_04.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



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.

Data sopralluogo: 22/02/2024

La classe di efficienza energetica indicata in questa attestazione è stata calcolata in base al fabbisogno annuale di energia primaria. I valori riportati non indicano il reale consumo, ma sono il risultato di un calcolo standardizzato che non tiene conto delle effettive abitudini degli occupanti ed utilizzatori. La classe di efficienza energetica è stata valutata in base alle caratteristiche edilizie del fabbricato e degli impianti installati, sulla base di quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluogo come CTU per Esecuzione Immobiliare per conto del Tribunale di Rieti, oltre che ai dati climatici stabiliti dalle normative vigenti (temperature stagionali esterne ed apporti solari), all'uso dell'edificio (temperature stagionali interne - ventilazione - fabbisogno di ACS) e del tipo di energia primaria impiegata. In fase di sopralluogo si è presa visione del libretto di impianto. E' inoltre presente un camino a biomassa e di un climatizzatore al piano sottotetto, di cui non sono note le caratteristiche termiche ed il reale stato di funzionamento, pertanto tali generatori non sono stati presi in considerazione per la presente attestazione, in via cautelativa. La classe di efficienza energetica dipende anche dalla efficienza della produzione di calore. Le differenze tra i valori dei consumi rilevati nell'edificio e quelli del fabbisogno calcolato possono derivare da un uso differente degli impianti all'interno dell'immobile e dell'edificio medesimo rispetto a quello ipotizzato nel periodo di calcolo standardizzato, oltre che da condizioni climatiche reali differenti da quelle ipotizzate e da semplificazioni apportate nel corso del rilevamento dei dati di base e durante la loro analisi. La validità della presente APE è subordinata al rispetto da parte del proprietario / inquilino / occupante / terzo responsabile di quanto disposto all'art. 6 comma 5 del D.Lgs.192/2005 ed all'art. 6 commi 1-2-3 del D.M. del 26/06/2009 (M.I.S.E. - Ministero dello Sviluppo Economico - Manutenzione Periodica della Caldaia e Controllo dei Fumi): il Soggetto Certificatore, dichiara che la validità massima di 10 anni è legata alla successiva allegazione all'APE in possesso del proprietario / acquirente / inquilino locatario / terzo responsabile del Libretto di Impianto, opportunamente aggiornato dopo avere effettuato le operazioni di manutenzione della caldaia e di controllo dei fumi previsti per legge, ed al rispetto delle disposizioni legislative richiamate precedentemente. Nel caso non venissero eseguite le operazioni di manutenzione e di controllo dei fumi previsti per legge, la validità dell'APE è limitata al 31 Dicembre dell'anno successivo a quello del rilascio, intendendosi non soddisfatte le disposizioni legislative sopra indicate.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ANDREA GIOVANNELLI	
Indirizzo	VIA LABRO 3, 02100 RIETI (RI)	
E-mail / PEC	andrea_giovannelli@yahoo.it / andrea.giovannelli@ingpec.eu	
Telefono / Fax / Mobile	0746-203503 / 0746-203503 / 339 7943839	
Titolo	INGEGNERE LIBERO PROFESSIONISTA	
Ordine/iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIETI (RI) AL N. A-558.	
Dichiarazione di indipendenza	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.	
Informazioni aggiuntive	La presente Attestazione di Prestazione Energetica è resa in forma di Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio: per la stessa si rimanda alla dichiarazione resa in calce alla presente.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	Sì
---	----

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?	Sì
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: 04/04/2024

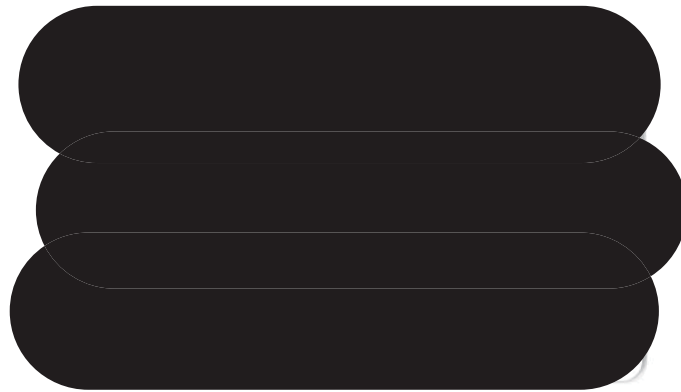
Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA01APR_04.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA01APR_04.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

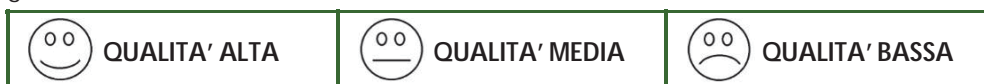
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari
di cui e' composto l'edificio : 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro : El 140-22 Trib. Rieti

Dati identificativi



Regione : Lazio
Comune : Fara in Sabina (RI)
Cod.Istat: 57027
Indirizzo : Via G. Boccaccio 54
CAP 02032

Piano : PS - Interno : -

Coord. GIS : Lat : 42.16102 ; Long : 12.71731

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 2006
Superficie utile riscaldata (m²) : 50.94
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 218.77
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	Fara in Sabina - D493			Sezione		Foglio	53	Particella	712
Subalterni	da	9	a	9	da		a	da	a
Altri subalterni									

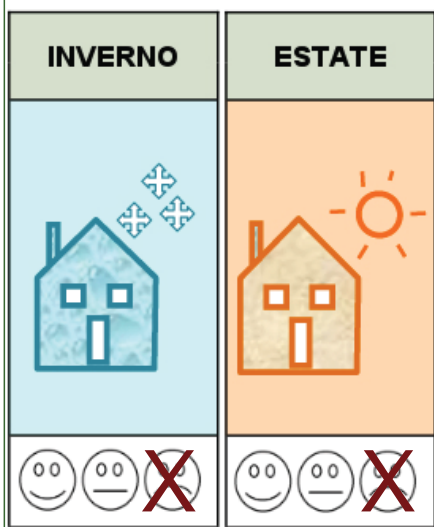
Servizi energetici presenti

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

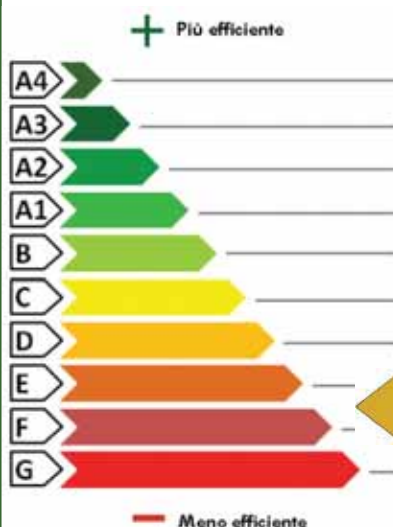
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

F

EP gl,nren
247.60
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (80.17)

Se esistenti:

-- (---)



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetico 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	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	112.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 247.60 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1249.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1.04 kWh/m ² 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			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 48.85 kg/m ² anno
<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 a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione infissi	NO	14.0	F (221.26)	F 221.26 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	218.77	m ³
S - Superficie disperdente	173.88	m ²
Rapporto S/V		0.79
EPH,nd	166.4700	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0779	-
YIE	0.2708	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	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2007	0000	energia elettrica,gas naturale	23.70	0.76 η_H	0.96	219.36
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2007	0000	gas naturale,energia elettrica	23.70	0.75 η_W	0.07	28.24
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



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 energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 29/02/2024

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/>	Organismo/Societa'	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Giovannelli
Indirizzo	Via Labro 3, Rieti
E-mail	andrea_giovannelli@yahoo.it andrea.giovannelli@ingpec.eu
Telefono	0746-203503
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Rieti
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	La presente Attestazione di Prestazione Energetica è resa in forma di Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio: per la stessa si rimanda alla dichiarazione resa in calce alla presente.
-------------------------	---

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 29/02/2024
---	----	-----------------

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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 04/04/2024

Firma e timbro del tecnico





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 dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

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

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

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di 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
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	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.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA02APR_05.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E.1 (1) - Edificio adibito 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: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro: El 140-22 Trib. Rieti

Dati identificativi



Regione: Lazio
 Comune: Fara in Sabina (RI)
 Indirizzo: Via G. Boccaccio 54
 Piano: PS
 Interno: -
 Coordinate GIS: 42,16102 N; 12,71731 E

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2006
 Superficie utile riscaldata: 50,94 m²
 Superficie utile raffrescata: 0,00 m²
 Volume lordo riscaldato: 218,77 m³
 Volume lordo raffrescato: 0,00 m³

Comune catastale			Fara in Sabina (RI)				Sezione		Foglio		53		Particella		712	
Subalterni	da	9	a	9	da	a	da	a	da	a	da	a				
Altri subalterni																

Servizi energetici presenti

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

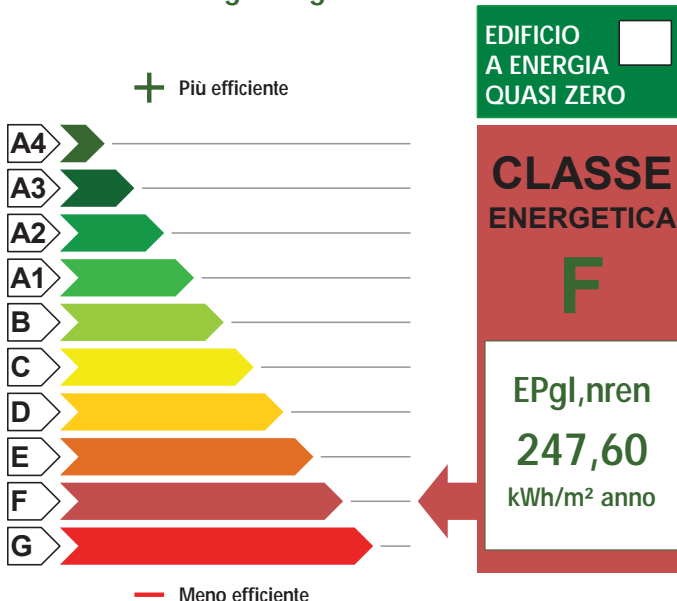
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA02APR_05.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



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 annui 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	112 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 247,60
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.249 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 1,04
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 48,85
<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 ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi	No	14	F (221,26 kWh/m ² anno)	F 221,26 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA02APR_05.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	218,77	m ³
S – Superficie disperdente	173,88	m ²
Rapporto S/V	0,795	
EP _{H,nd}	166,47	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0779	-
Y _{IE}	0,2708	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	Caldaia standard	2007	0000	Gas naturale, Energia elettrica da rete	23,70	0,76	η _H	0,96	219,36
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2007	0000	Gas naturale, Energia elettrica da rete	23,70	0,75	η _W	0,07	28,24
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA02APR_05.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



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.

Data sopralluogo: 29/02/2024

La classe di efficienza energetica indicata in questa attestazione è stata calcolata in base al fabbisogno annuale di energia primaria. I valori riportati non indicano il reale consumo, ma sono il risultato di un calcolo standardizzato che non tiene conto delle effettive abitudini degli occupanti ed utilizzatori. La classe di efficienza energetica è stata valutata in base alle caratteristiche edilizie del fabbricato e degli impianti installati, sulla base di quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluogo come CTU per Esecuzione Immobiliare per conto del Tribunale di Rieti, oltre che ai dati climatici stabiliti dalle normative vigenti (temperature stagionali esterne ed apporti solari), all'uso dell'edificio (temperature stagionali interne - ventilazione - fabbisogno di ACS) e del tipo di energia primaria impiegata. In fase di sopralluogo si è presa visione del libretto di impianto. E' inoltre presente un camino a biomassa e di un climatizzatore al piano sottotetto, di cui non sono note le caratteristiche termiche ed il reale stato di funzionamento, pertanto tali generatori non sono stati presi in considerazione per la presente attestazione, in via cautelativa. La classe di efficienza energetica dipende anche dalla efficienza della produzione di calore. Le differenze tra i valori dei consumi rilevati nell'edificio e quelli del fabbisogno calcolato possono derivare da un uso differente degli impianti all'interno dell'immobile e dell'edificio medesimo rispetto a quello ipotizzato nel periodo di calcolo standardizzato, oltre che da condizioni climatiche reali differenti da quelle ipotizzate e da semplificazioni apportate nel corso del rilevamento dei dati di base e durante la loro analisi. La validità della presente APE è subordinata al rispetto da parte del proprietario / inquilino / occupante / terzo responsabile di quanto disposto all'art. 6 comma 5 del D.Lgs.192/2005 ed all'art. 6 commi 1-2-3 del D.M. del 26/06/2009 (M.I.S.E. - Ministero dello Sviluppo Economico - Manutenzione Periodica della Caldaia e Controllo dei Fumi): il Soggetto Certificatore, dichiara che la validità massima di 10 anni è legata alla successiva allegazione all'APE in possesso del proprietario / acquirente / inquilino locatario / terzo responsabile del Libretto di Impianto, opportunamente aggiornato dopo avere effettuato le operazioni di manutenzione della caldaia e di controllo dei fumi previsti per legge, ed al rispetto delle disposizioni legislative richiamate precedentemente. Nel caso non venissero eseguite le operazioni di manutenzione e di controllo dei fumi previsti per legge, la validità dell'APE è limitata al 31 Dicembre dell'anno successivo a quello del rilascio, intendendosi non soddisfatte le disposizioni legislative sopra indicate.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ANDREA GIOVANNELLI	
Indirizzo	VIA LABRO 3, 02100 RIETI (RI)	
E-mail / PEC	andrea_giovannelli@yahoo.it / andrea.giovannelli@ingpec.eu	
Telefono / Fax / Mobile	0746-203503 / 0746-203503 / 339 7943839	
Titolo	INGEGNERE LIBERO PROFESSIONISTA	
Ordine/iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIETI (RI) AL N. A-558.	
Dichiarazione di indipendenza	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.	
Informazioni aggiuntive	La presente Attestazione di Prestazione Energetica è resa in forma di Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio: per la stessa si rimanda alla dichiarazione resa in calce alla presente.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È 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: 04/04/2024

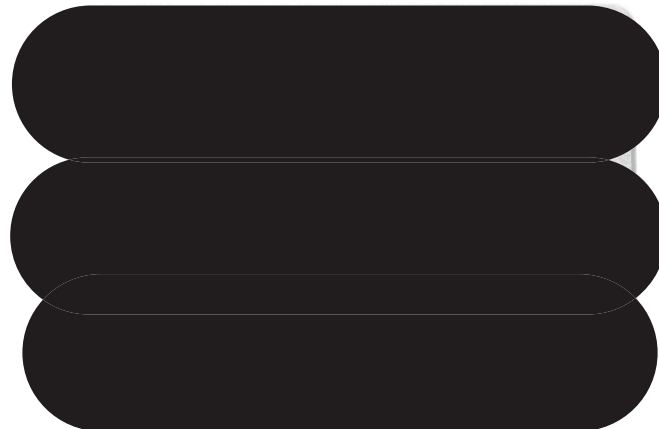
Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA02APR_05.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: GiovannelliA02APR_05.2024 VALIDO FINO AL: 03/04/2034



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.