

Fotografie degli esterni

scatti del 15 Maggio 2024

- - n. 1 aerofoto per corografia parziale di Salizzole in scala 1:60.000

- - n. 1 aerofoto per coni visuali esterni di via Pontenuovo n. 286

in scala 1:1.000

- - n. 12 foto della residenza unifamiliare con accessorio foglio 23, m.n.

63, sub 3 e m.n. 64 di via Pontenuovo n. 286

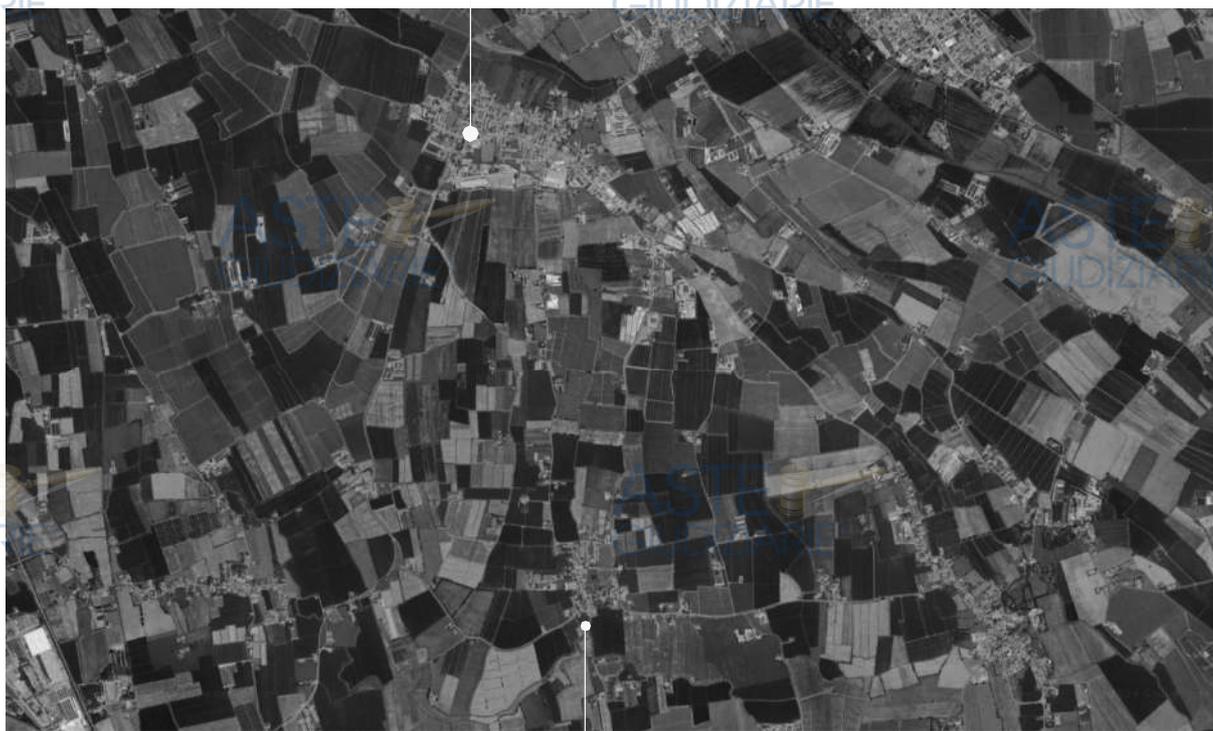
AEROFOTO 1 – Corografia parziale di Salizzole (VR)



ASTE
GIUDIZIARIE®

municipio di Salizzole

ASTE
GIUDIZIARIE®



via Pontenuovo n. 286

scala apx 1:60.000

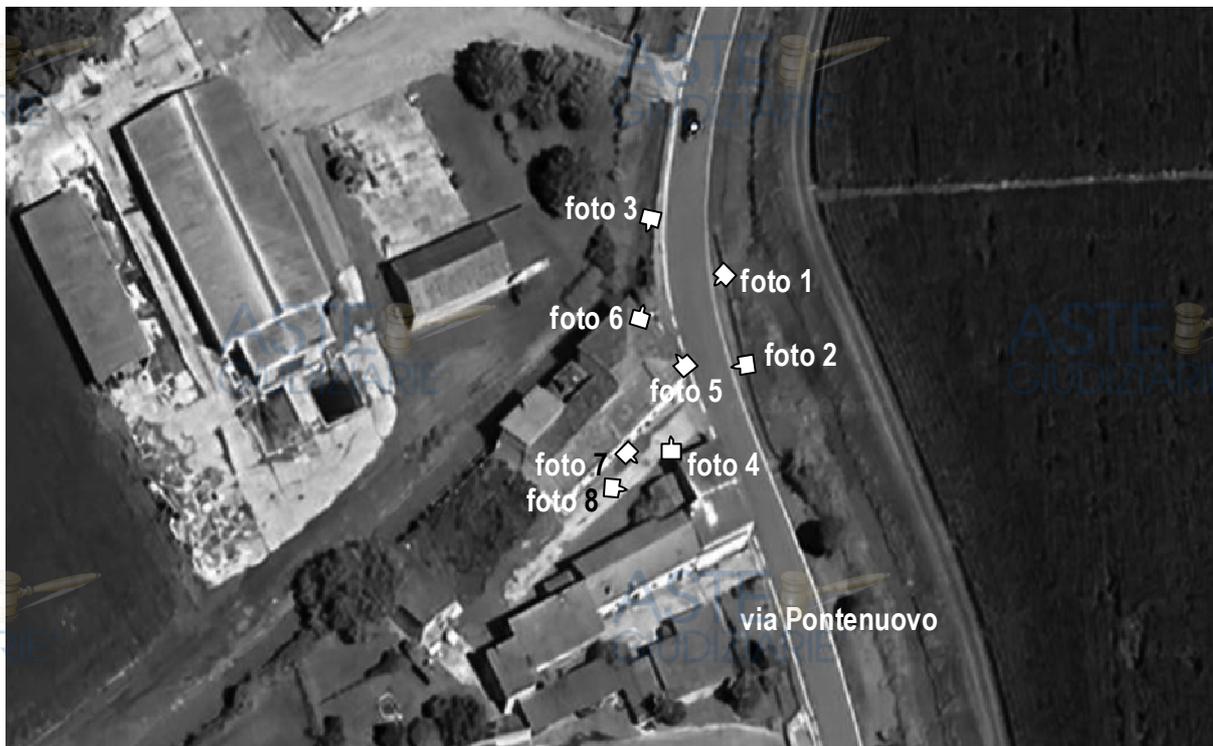
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AEROFOTO 2 – Coni visuali delle principali foto esterne



ASTE
GIUDIZIARIE®



via Pontenuovo

scala apx 1:1.000

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il cono visuale della foto n. 9 non è molto dissimile da quello dalla n. 4. Le foto 10 e 11 sono state scattate dal fronte strada. La n. 12 è un particolare dell'angolo est del m.n. 63 sub 3.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 1 – m.n. 63 sub 3 e m.n. 64 (visti da nordest) – Il lotto unico consta di n. 2 unità congiuntamente censite (graffate), di cui n. 1 abitazione e n. 1 annesso accessorio. I terreni di sedime del compendio, che non sono separatamente allibrati come bcnc, vengono accreditati di 142+45 m² catastali, laddove l'imbocco del vialetto sterrato che divide i due immobili è a uso promiscuo di tutto il caseggiato. Le unità pignorate si trovano al pianterreno (m.n. 64) e anche al primo piano con bagno ulteriormente rialzato (m.n. 63 sub 3).



foto 2 – m.n. 63 sub 3 (visto da est) – Il caseggiato promiscuo consta di almeno tre distinte residenze. Gli accessi al principale bene pignorato sono due, entrambi dall'immediato fronte strada. Evidente il deterioramento da vetustà su tutte le pareti perimetrali: l'impianto originario del fabbricato risale infatti come minimo al novantennio. L'edificio staggito su eleva su due piani abitabili fuori terra.



foto 3 – m.n. 63 sub 3 (visto da nord) – Tutto il fianco nordovest del compendio è lambito dallo scolo *Tregonn*, che peraltro passa sotto il ponticello che dà nome alla via maestra. L'abitazione pignorata funge da punto d'appoggio per cavi in bassa tensione e/o telefonici. In foto si vede bene che l'imbibizione dei muri a ridosso del corso d'acqua si spinge praticamente fino al primo corso di davanzali.



foto 4 - m.n. 63 sub 3 (muro sudest) – Il distacco degli intonaci lascia scoperto l'apparecchio murario originario, che parrebbe in mattoni pieni.



foto 5 - m.n. 63 sub 3 (poggiolo) – La pavimentazione dell'aggetto è annerita di muschio. La linea di gronda è sprovvista di lattoneria rompigoocia.



foto 6 – (via Pontenuovo) – Il raggruppamento edificato in esame si trova a metà strada tra le frazioni di Barabò (Nogara) e di Bionde (Salizzole), in zona a nettissima prevalenza d'uso agricolo. La zona si trova a poco meno di 4,1 km a sud del centro capoluogo. In basso la foto ritrae il ponte fluviale sotto il quale scorre il *Tregonn*.



foto 7 - m.n. 64 (visto da nordovest) - L'annesso accessorio, a differenza dell'abitazione, non dà notizia incontrovertibile della sua epoca di primo impianto. Si tratta comunque di manufatto all'occorrenza sottoponibile ad accertamento di conformità ex. art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.



foto 8 - m.n. 64 (visto da ovest) - Dove la falda del tetto è nascosta dalla chioma dell'albero, la copertura è sfondata a cielo aperto. Il costo delle riparazioni, sommato a quello della sanatoria, in pratica azzerava il valore venale del bene. Il portale d'ingresso, che misura 170x195 cm, non è attraversabile da normali automezzi.



foto 9 – m.n. 63 sub 3 (muro sudest e imbocco stradello promiscuo) – Il vialetto sterrato asservito alla multiproprietà, quando piove, si allaga e forma grosse pozzanghere in più punti il che – dato che il compendio pignorato non dispone di posti auto coperti, come spiegato alla didascalia precedente – comporta un certo disagio nello spostamento tra la casa e veicoli qui posizionati, in caso di maltempo, specie se con le mani occupate.



foto 10 - sub 3 (ingresso) - L'ingresso è attestato sul civico 286 di via Pontenuovo.



foto 11 - sub 3 (ingresso) - La cassetta della posta reca il nome del titolare del contratto d'affitto.



foto 12 - sub 3 (spigolo est) - L'immobile è allacciato alla rete gas. L'adduzione è sprovvista di valvola d'intercettazione.



allegato n. **E.12**



Fotografie degli interni

scatti del 15 Maggio 2024



- - n. 31 foto della residenza unifamiliare con accessorio foglio 23, m.n. 63, sub 3 e m.n. 64 di via Pontenuovo n. 286





foto 1 – m.n. 63 sub 3 (ingresso) – La residenza unifamiliare, dotata di n. 2 ingressi pedonali e di n. 1 ingresso carraio promiscuo da via Pontenuovo, risulta data in locazione con contratto opponibile alla procedura. L'unità si compone dell'ingresso rappresentato in foto (indicato come "sala" al catasto), di una cucina con sala da pranzo, di un disbrigo sul vano scala, di un sottoscala (catastalmente attestato come "ripostiglio") di due bagni, di un secchiaio con angolo caldaia, autoclave, lavello e contatore elettrico (al catasto "ingresso"), di un disimpegno, di tre camere da letto e di un salotto (anch'esso indicato come "letto" al catasto).



foto 2 – m.n. 63 sub 3 (cucina/sala da pranzo) – Le pareti del locale sono piastrellate in ceramica smaltata fino all'altezza di apx 1,80m. La cappa di aspirazione sopra il fornello è dinamica e scarica da un comignolo sulla copertura. Gli infissi, qui come quasi ovunque altrove, sono doppi vetri in legno e/o alluminio.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

foto 3 – m.n. 63 sub 3 (cucina/sala da pranzo) – Il giorno dell'accesso all'immobile parevano essere in corso dei lavori di manutenzione eseguiti in proprio dal locatario. Qui come perlomeno in ingresso, nel disbrigo sul vano scala e nel bagno al pianterreno si notano tinteggiature abbastanza recenti, peraltro con rimozione – verosimilmente temporanea – della porta d'accesso al locale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

foto 4 – m.n. 63 sub 3 (secchiaio) – Questo vano, all'impianto originario del fabbricato e dei suoi successivi ampliamenti, era destinato a cucina – essendo gli attuali ingresso e cucina/sala da pranzo riservati a separata unità praticabile (cfr. planimetria catastale storica). Ora vi si trovano un lavello con angolo piastrellato a muro – col contatore elettrico appena sopra – il generatore di calore e acs asservito a tutto l'immobile, l'autoclave e un accumulo dell'acqua calda sanitaria prelevata da pozzo.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 5 - sub 3 (ingresso) - La porta verso il secchiaio è chiusa da un pannello fissato al muro.

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 6 - sub 3 (scala) - La scala interna si atesta su n. 3 rampe addossate ad altrettanti muri.



foto 7 - sub 3 (vano scala) - Anche qui si notano riteggiature di fresco. Il sottoscala è a dx in foto.

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 8 - sub 3 (secchiaio) - L'angolo ovest alloggia un bagno di realizzazione meno risalente.

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 9 - sub 3 (bagno pT) - A sx si nota una mazzetta non rappresentata catastalmente.



foto 10 - sub 3 (bagno pT) - Anche qui sembrano in corso lavori di minuta manutenzione delle finiture.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 11 - sub 3 (scala) - La rampa di sbarco, verso il muro in comune con la u.i.u. contermine, forma una risega abbastanza vistosa e catastalmente non rappresentata.



foto 12 - sub 3 (scala) - Se escludiamo la gradinata di collegamento col bagno al primo piano, la scala interna consta di n. 14 pedate, n. 2 mezzanini e n. 17 alzate da apx 19,5cm ognuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 13 - sub 3 (secchiaio) - Qui la qualità degli infissi, in particolare quanto alla prestazione termica, è particolarmente scadente.



foto 14 - sub 3 (bagno 1p) - Il solaio d'imposta del secondo wc è ricavato su un impalcato leggermente rialzato rispetto al 1° piano.



foto 15 - sub 3 (bagno 1p) - La qualità dell'aria è scarsa. I sanitari sono lavabo, vasca da bagno, wc e bidet. Porta in vetro stampato.



foto 16 - sub 3 (letto 1) - Qui come ovunque altrove al primo piano le finiture sono invece da far risulire almeno al trentennio. Ancora porta interna in vetro stampato. Cablaggi elettrici fuori traccia.



foto 17 - sub 3 (letto 1) - Aloni di umidità sui muri. Infisso in legno (interno) e in alluminio (esterno), col sistema a doppio vetro che si riscontra quasi ovunque altrove. Tapparelle con avvolgimento in cassonetto non coibentato.



foto 18 - sub 3 (salotto) - Questo locale, ponendosi tra due camere da letto senza corridoi o disbrighi d'interposizione e affacciando direttamente sul pogggiolo da una porta finestra, non è omologabile come stanza da notte. In caso di pioggia battente, da sotto la porta trafila acqua piovana.



foto 19 - sub 3 (letto 3) - I corpi scaldanti, di tutta evidenza installati in epoca successiva alla prima costruzione del fabbricato, non alloggiano mai in nicchie sottodavanzale. La finestra dà sul pogggiolo e, pertanto, sulla via maestra.



foto 20 - sub 3 (letto 3) - I muri, già sugli strati superficiali, esibiscono aloni da umidità/condensa persistente. Come intuitivo, gli elementi con i maggiori problemi di questo tipo sono sopra il corso d'acqua.



foto 21 - sub 3 (letto 2) - Questo locale, così come il letto "3" e il salotto, ha rapporti aeroilluminanti superiori a 1/8, a differenza del letto "1" e del bagno. La finestra misura apx 150x155cm.



foto 22 - sub 3 (letto 2) - Estese infiorescenze, all'incirca sempre dalla quota del davanzale finestra in giù, si osservano anche sul muro fronte strada e sul divisorio. Non è chiaro se la ritinteggiatura in corso al pianterreno voglia spingersi fino al primo piano.



foto 23 - sub 3 (secchiaio) - Il contatore elettrico, debitamente azionato, sul display mostra il codice cliente 369 419 889. L'utenza elettrica, durante l'accesso all'immobile, risultava regolarmente attiva. La carcassa si trova fissata appena sopra il livello.

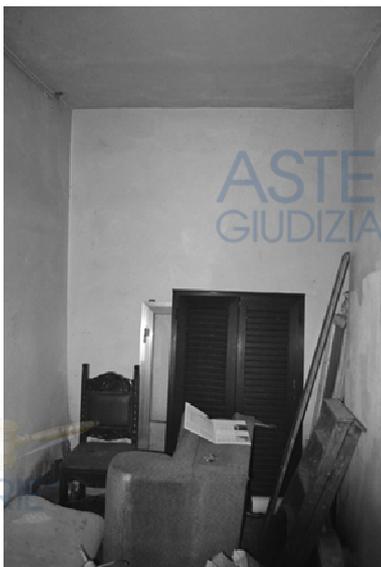


foto 24 - sub 3 (secchiaio) - Il fondo vano, fianco rientranza del bagno, si presenta ingombro di masserizie assortite.



foto 25 - sub 3 (bagno) - Il bollitore elettrico installato nel wc al piano terra è fuori uso da tempo non meglio specificato.



foto 26 - sub 3 (sottoscala) - I 4,00 x 0,98 = 3,92 m² del locale sono effettivamente praticabili per poco più della metà.



foto 27 - m.n. 63 - sub 3 (secchiaio) - Caldaia murale a camera stagna, a tiraggio forzato e a condensazione, marca VAILLANT, mod. VMW 242, pot. ut. 24 kW, cod. Circe 201900158395. Responsabile dell'impianto è il locatario. Lo scarico a filo muro (alto sx) viola la Legge 90/2013 (art. 17bis).



foto 28 - m.n. 63 - sub 3 (secchiaio) - L'accumulo, non coibentato, raccoglie l'acqua corrente prelevata in falda. La capienza del serbatoio è di 150 lt. La rumorosità e il rimbombo dell'autoclave, con ogni probabilità, sono nitidamente udibili fino al primo piano (cioè fino alla zona notte).



foto 29 - m.n. 64 ("legnaia" o, più propriamente, annesso accessorio) - l'involucro murario, costituito da pannelli a una testa, ha delle sporgenze in raddoppiamento di spessore dove l'architrave d'ingresso scarica sulle maestà e agli appoggi della capriata intermedia. Per quanto l'indice di qualità dell'apparecchiatura si attesti su un livello medio, il ridotto spessore del grosso dei muri riduce quasi al minimo l'area d'impronta.



foto 30 – m.n. 64 (“legnaia” o, più propriamente, annesso accessorio) – L’ordito secondario di copertura è costituito da tavelle su conventini. La falda, in corrispondenza dell’angolo sudovest, è sfondata sopra un arcareccio primario spezzato – con tutta la struttura costantemente aggredita dalle intemperie.



foto 31 – m.n. 64 (“legnaia” o, più propriamente, annesso accessorio) – Sanare l’accessorio comporta necessariamente l’emissione di un “certificato di conformità statica”, richiesto alla stregua di allegato obbligatorio da pressoché tutte le pubbliche amministrazioni malgrado l’ordinamento non lo contempli (la legislazione vigente prevede casomai l’istituto del *collaudo* statico). Difficile pensare di verificare staticamente la struttura se non optando per la verifica semplificata di cui al § 7.8.1.9 della regola tecnica allegata al D.M. 17 Gennaio 2018 – *aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”*.

E.9.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (V2 - 02/2014) di Salizzole

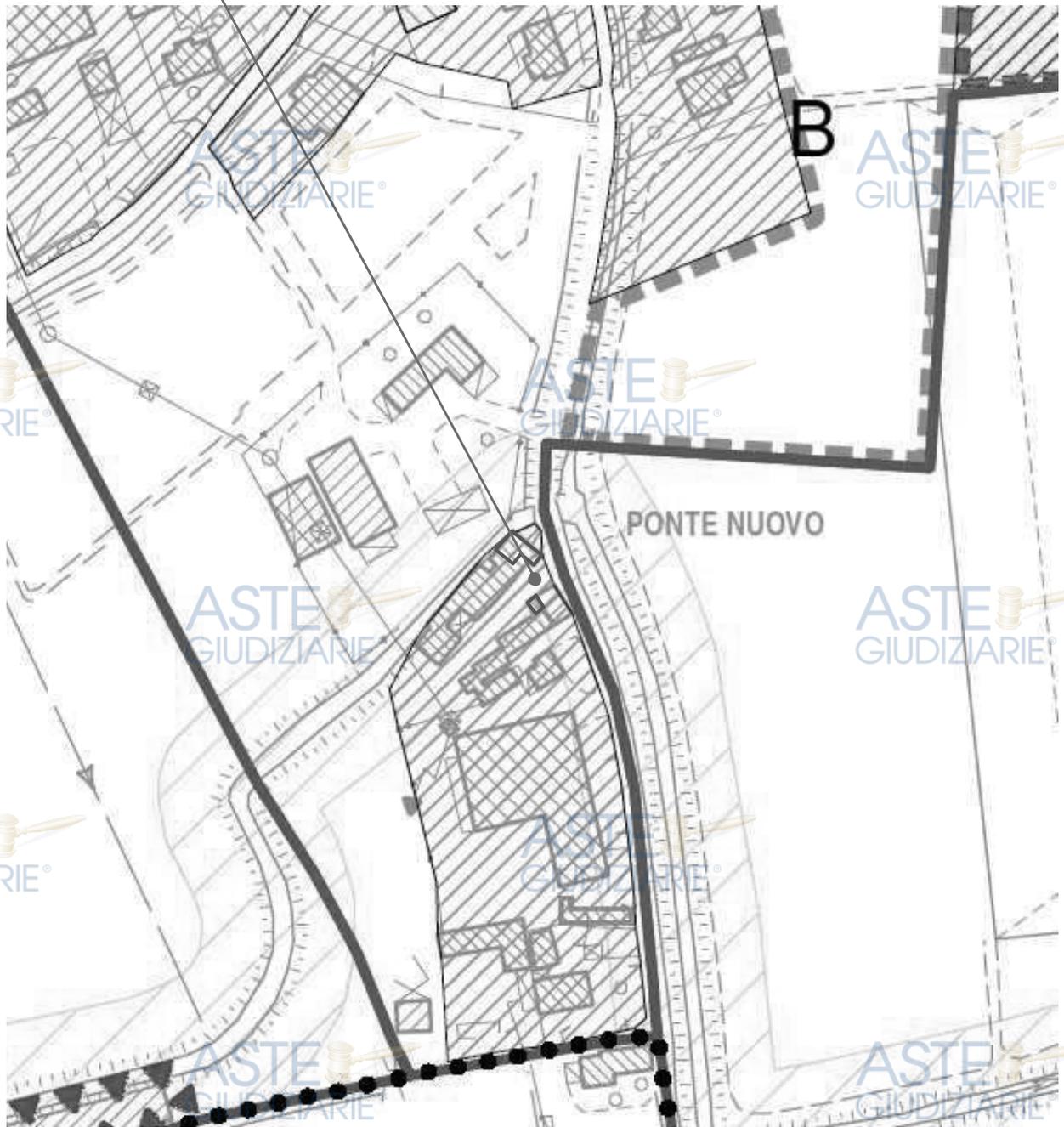
E.9.2 - copia stralci NTO art. 25 – pagg. 36/42, *Zone per insediamenti residenziali (ZTO B-C-C2)*; art. 26 – pagg. 42/44, *Parametri stereometrici ZTO B-C-C2*; estratti dalle Norme Tecniche Operative del P.I. V2 - 02/2014 di Salizzole, vigente

Estratto da tav. 1.2 del P.I. V2 del 02/2014 di Salizzole



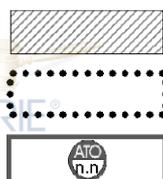
Aree di pertinenza degli immobili (mm.nn. 63 e 64 del fg. 23 CT di Salizzole, via Pontenuovo n. 286) - perimetro blu

Zone C1 - Residenziale di completamento (artt. 25 e 26)



scala apx 1:2.000

LEGENDA:



Zona C1 - Residenziale di completamento

Confine comunale

ATO (art. 39 PATI)

Nota: il PATI include i beni pignorati nella ATO 1.4 - Bionde (residenziale)

Art. 25 – Zone per insediamenti residenziali (ZTO B – C – C2)**Art. 25.1 – Destinazioni d'uso ammesse**

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammesse le attività ad essa complementari quali:
- attività commerciali al dettaglio;
 - attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzoi, panifici, gommisti, elettrauto e similari, estetiste e centri estetici, orafa, oggettistica, idraulico, riparazione cicli e motocicli, tappezziere, limitatamente ai piani terra ed interrati, a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
 - laboratori artigiani e artigianato di servizio, nel limite di 251 mq di superficie lorda di pavimento per ciascuna attività a condizione che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'A.S.L., risultino compatibili con il carattere residenziale e tipologico edilizio della zona.
 - uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
 - autorimesse pubbliche e private;
 - alberghi e pensioni;
 - ristoranti e bar;
 - banche;
 - sedi di enti ed associazioni;
 - cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
 - Servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, enti, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato;
 - autorimesse private o pubbliche se compatibili con i caratteri edilizio-architettonici della zona;
 - Servizi sanitari, ambulatori medici;
 - Esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
 - Medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 400 del settore alimentare e del settore non alimentare nel rispetto delle disposizioni di legge del settore tra cui la Legge Regionale 13 agosto 2004, n° 15 e comunque nel rispetto della normativa comunale relativa alla programmazione commerciale e della verifica degli standard;
 - Sono altresì ammesse destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, ristoranti, locande, bed & breakfast, ecc.) a condizione che vengano garantite adeguate dotazione di spazi a verde e parcheggi nella misura minima di almeno 15 mq/100 mc;
 - Sono inoltre ammesse destinazioni pubbliche di interesse generale e locale (anche se di iniziativa privata).
2. Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.
3. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
4. Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegherà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria,

parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

5. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

6. Le attività insediate non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ASL, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

7. Le nuove attività fonte di emissioni sonore, e ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

8. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

9. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di approvazione del PATI.

10. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.

11. Le nuove attività fonte di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

12. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivamente privato.

Art. 25.2 – Interventi edilizi ammessi

1. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662, nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

2. Per i **Nuovi edifici** la Tipologia insediativa residenziale dovrà essere in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona.

3. Per gli **Edifici esistenti** è ammesso l'aumento volumetrico nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona. Nel Riutilizzo delle preesistenze sono previste le seguenti possibilità:

- 1) aprire lucernari (per un max. del 15% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale) per il recupero dei sottotetti. Non sono ammessi abbaini salvo quelli esistenti.
- 2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente sanate che non siano in contrasto con i vincoli di zona, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

4. E' ammessa la realizzazione di porticati la cui superficie coperta non sia superiore a ¼ della superficie coperta dell'edificio. Tali strutture, nei limiti sopra indicati, sono soggette ad autorizzazione e non sono computabili ai fini dei parametri edilizio-urbanistici (per i parametri riguardanti le distanze tra confini e/o fabbricati) del lotto di pertinenza se aperti su tre lati.

5. E' consentita la realizzazione di manufatti in legno aventi le seguenti caratteristiche:

- Altezza max: 2,50 m in colmo
- Materiale: solo legno
- Tipologia del tetto: a due falde

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Destinazione: compatibilmente con le destinazioni di ZTO, sono ammessi ricovero piccoli animali, nonché per il ricovero delle attrezzature necessari da giardino.

- Dimensioni: max 6 mq

Tali strutture non devono essere collocate negli spazi a corte, ne addossate ai fronti principali degli edifici.

La costruzione dei manufatti di cui al presente comma è subordinata alla presentazione di apposita S.C.I.A. – Segnalazione Certificato di Inizio Attività.

Art. 25.3 – Modi di attuazione

ZTO B e C

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante Strumento Urbanistico Attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrare in grafia o indicate nelle presenti Norme.
2. Non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti o traslazioni di volumi esistenti, se non previa redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito, mirato a governare gli eventuali ampliamenti e gli interventi sull'edificato esistente.
3. Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente agli interventi concessi.

ZTO C2

1. Per i fabbricati esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.
2. Ogni intervento edilizio diverso, compreso l'ampliamento e la nuova costruzione, è subordinato all'attuazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo unitario per l'intero ambito di intervento.
3. La superficie territoriale computabile ai fini edificatori e per la definizione delle aree a standard, è quella individuata come zona C2; gli Standard dovranno essere dimensionati come previsto dalle presenti norme.
4. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente e delle presenti norme, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
5. L'ambito territoriale di intervento (assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo unitario) può comprendere aree destinate a verde e parcheggi secondari e strade di PI. Tali ambiti sono computabili ai fini edificatori in caso di ambito perequato. In tal caso, se il progetto comporta l'utilizzo dell'Indice Territoriale a comprendere l'area a standard, computabile a fini edificatori, le modalità di intervento sono definite dalla convenzione, e la realizzazione della volumetria ammissibile concentrata sull'area individuata come C2 comporta l'eventuale deroga ai parametri stereometrici previsti per le ZTO C2 per quello che riguarda il numero massimo dei piani abitabili e l'altezza massima dei fabbricati.
6. In sede di progetto del piano attuativo delle nuove zone d'espansione, dovrà essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, interpellando gli Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta, in conformità a quanto dettato dalla Compatibilità Idraulica del PATI.

Art. 25.4 – Interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico come previsto dalla Dgr n. 1781 del 08 novembre 2011

Art. 25.4.1 - Finalità

1. Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico eseguiti nel rispetto del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della Direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche, possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi nei limiti individuati dal presente articolo. Tali interventi non si computano nel calcolo della volumetria utile, della superficie utile e della superficie coperta, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione. Inoltre ai sensi del comma 1 dell'art.

1 della Legge Regionale 8 luglio 2011, n.13 "Modifiche alla Legge Regionale 8 luglio 2009, n.14

modifiche alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici"" per il quale "nei limiti dell'ampliamento concesso non vanno computati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente" e ai sensi del comma 1 dell'art. 3 della medesima legge in applicazione del quale "non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 13/2011 i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare" viene normato il calcolo volumetrico derivante dall'applicazione dei sistemi di captazione di cui sopra.

Art. 25.4.2 – Extra spessori murari

1. Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie utile coperta di un edificio per la realizzazione di sistemi di captazione solare per la realizzazione di strutture di accumulo a guadagno diretto, ai sensi della L.R. 30 luglio 1996, n. 21 si assume che:

a) I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione del volume e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri quindici per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, il guadagno energetico raggiunto; a tale normativa vengono assimilati anche i sistemi di captazione delle radiazioni solari (pareti ad accumulo e muri collettori) di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.R. 13/2011.

b) Gli extra-spessori di cui alla lettera a) non concorrono alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Art. 25.4.3 – Serre bioclimatiche

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

2. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza (Q_0) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato: $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 come sostituita da UNI. EN. ISO.13790.2008 e U.N.I. 10349.1994. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della S.L.P. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

3. L'incremento volumetrico determinato dall'applicazione del comma 1 non concorre alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla

Art. 25.4.4 – Applicabilità

1. Gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della Dgr n. 1781 del 08 novembre 2011, corrispondenti agli artt. 25.4.2 e 25.4.3 delle presenti NTO:

- a) se eseguiti su edifici esistenti, devono salvaguardare gli elementi costitutivi e decorativi di pregio storico, artistico e architettonico, nonché gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali;
- b) non possono derogare in ogni caso alle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento.

Art. 25.4.5 – Riduzione degli oneri concessori per interventi di bioedilizia volti al risparmio energetico per interventi di nuova costruzione e recupero degli edifici esistenti

1. Per la riduzione degli oneri concessori per interventi di bioedilizia volti al risparmio energetico per interventi di nuova costruzione e recupero degli edifici esistenti, si fa riferimento a quanto deliberato nella DCC n° 20 del 01/08/2007.
2. Fino alla predisposizione di specifico regolamento da parte della Giunta Comunale ai sensi della DCC di cui al comma precedente, si riconosce agli edifici che presentino **una classe energetica del superiore alla B, attestata da soggetti certificatori riconosciuti** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005, la riduzione del 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 26 – Parametri stereometrici ZTO B –C1 e C2

[...]

Zona C1 – Residenziale di completamento

Zone C1 - Residenziale di completamento		$\frac{C1}{1}$
Lotto minimo	mq	600
Indice di edificabilità fondiaria		1
massimo	mc/mq	
minimo		non inferiore al 75% dell'indice massimo da riferirsi all'area di proprietà
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)

Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Cortili e chiostrine		ammessi solo cortili
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI. in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.



COMUNE DI SALIZZONE
Provincia di Verona

.....

Tel. 045/7100013
Fax 045/7103111
E-mail ordinaria: info@comune.salizzone.vr.it - P.E.C.: salizzone.vr@cert.ip-veneto.net

Cod. Fisc. 00709050231
Part. IVA 00660970237

Prot. n. 4101

Salizzone 24.05.2024

**OGGETTO: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI.
RISCONTRO VS. NOTA DEL 15.04.2024 PROT. N. 3011.**

Egr. ing. **FERRARESE EDOARDO**
Via Paride n. 58
37053 **Cerea (VR)**

In riferimento alla nota pervenuta in data 15.04.2024 prot. n. 3011 relativa alla richiesta di "Accesso agli Atti" di un fabbricato adibito a civile abitazione ubicato in Via Pontenuovo del Comune di Salizzone e distinto catastalmente nel NCEU del Comune di Salizzone, al Foglio 23, mappale 63 sub. 3 e 64, da parte dell'ing. Ferrarese Edoardo, in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Verona, con la presente per comunicare quanto segue:

- tale immobile risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita stipulato in data 13.04.2017 rep. n. 37355 e raccolta n. 23376 notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN);
- detto immobile è stato venduto da [REDACTED]
- il Sig. [REDACTED] ha acquistato tale edificio con atto di compravendita stipulato in data 03.08.2016 rep. n. 87587 notaio Chiliberti di Cerea (VR) dal Sig. Olivieri Edgardo;
- il Sig. [REDACTED] è divenuto proprietario del suddetto immobile a seguito di denuncia di successione in morte di [REDACTED] presentata in data 11.12.2012;

Nell'archivio comunale delle pratiche edilizie non risulta alcuna concessione, autorizzazione o altro titolo abilitativo intestato alle seguenti persone:

-
-
-
-
-
-



Distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio
Edilizia Privata Urbanistica
arch. Diano Zanetti

Piazza Castello, 1 - 37056 SALIZZONE (VR)

ASTE
GIUDIZIARIE®

RETE
ACQUE DORTO

VIA PONTE NUOVO

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(stipulato ai sensi dell'art.2 comma 1, L.9 dicembre 1998, n. 431)

“LOCATORE”

CONCEDE IN LOCAZIONE

denominato “CONDUTTORE” che accetta per sé e i suoi aventi causa, la seguente unità immobiliare: abitazione sita in Salizzole (VR) via Pontenuovo n. 286, disposta su due livelli, composta di ingresso, sala, cucina, quattro letto, due bagni, ripostiglio, balcone; rustico in corpo staccato e corte esclusiva; il tutto identificato catastalmente al C.E.U. del Comune di Salizzole (VR) al Foglio 23 Mappale 63-64 (graffati) Sub. 3 Categoria A/3 cl. 2 vani 9,5 rendita catastale € 328,72; classe energetica “F” EP 202,11 Kwh/mqa, codice identificativo 78007/2016 valida fino al 26.07.2026, copia della quale viene consegnata al conduttore.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01.05.2019 al 30.04.2023 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9.12.1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza. Successivamente, il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.
- 2) Il conduttore, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso anticipato di sei mesi.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.





4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5) Il canone annuo di locazione è convenuto, per il primo anno, in € 3.600,00-(tremilaseicento/00 euro), che il conduttore si obbliga a corrispondere, a partire dal mese di settembre 2019, mediante bonifico bancario sulle coordinate IBAN IT87V0760110700001045431242, in otto rate uguali anticipate di € 400,00-(quattrocento/00 euro) scadenti il 15 di ciascun periodo locativo. A partire dal secondo anno, il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.800,00-(quattromilaottocento/00 euro), che il conduttore si obbliga a corrispondere mediante bonifico bancario sulle coordinate IBAN IT87V0760110700001045431242, in dodici rate uguali anticipate di € 400,00-(quattrocento/00 euro) scadenti il 15 di ciascun periodo locativo. Il locatore intende esercitare l'opzione per la tassazione ad imposta sostitutiva del canone di locazione. Per effetto di tale opzione, non si renderà più dovuta l'imposta annuale di registro sul contratto stesso. La suddetta opzione comporta, altresì, la rinuncia da parte del locatore, per tutto il periodo di validità dell'opzione stessa, alla richiesta dell'aggiornamento ISTAT del canone prevista contrattualmente. La suddetta opzione vale fino alla scadenza temporale prevista contrattualmente, salvo revoca che il locatore dovrà comunicare mediante lettera raccomandata A/R in tempo utile al conduttore. In tal caso, il canone così come contrattualmente stabilito, sarà aggiornato ogni anno nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27.07.1978 n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori, costituirà immediatamente in mora il conduttore ai fini del decorso degli interessi di legge. La vendita dell'unità immobiliare locata in relazione alla quale non viene concesso diritto di prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

7) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione d'uso o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare locata previo avviso telefonico.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; in particolare i locali vengono consegnati non tinteggiati per cui il conduttore ne è esonerato alla fine della locazione. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti del vicinato.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessa in pristino a proprie spese.

11) La somma di € 800,00-(ottocento/00) versata alla firma del presente contratto a titolo di deposito cauzionale, verrà restituita alla fine della locazione, infruttifera di interessi legali o bancari, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali.

12) Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, dell'energia elettrica, del riscaldamento, alla pulizia ordinaria della caldaia, della luce delle scale e di ogni eventuale servizio utenza.

13) Le spese di registrazione del contratto, compresi i rinnovi annuali, saranno a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, quando non sarà più in vigore l'opzione della cedolare secca.

14) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune dove è situato l'immobile locato.

15) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

16) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 31.12.1996, n. 675).

17) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 431/98 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Salizzole, 18 maggio 2019.

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 5), 6), 9), 10), 11), 12), 14), 15), 16).

Salizzole, 18 maggio 2019.

Il locatore

Il conduttore



LIBRETTO DI IMPIANTO



Libretto di impianto per la climatizzazione estiva ed invernale (vers.1.1)
Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74
Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 10 Febbraio 2014
Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto 28 luglio 2014, n. 1363





1. SCHEDA IDENTIFICATIVA DELL'IMPIANTO

1.1 TIPOLOGIA INTERVENTO

in data 14/09/2019.....

- Nuova installazione
 Ristrutturazione
 Sostituzione del generatore
 Compilazione libretto impianto esistente

1.2 UBICAZIONE E DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO

Indirizzo Via pontebuovo..... N. 286..... Palazzo Scala Interno

Comune SALIZZOLE..... Provincia VR.....

- Singola unità immobiliare
 Due o più unità immobiliari
 Categoria:
 E.1
 E.2
 E.3
 E.4
 E.5
 E.6
 E.7
 E.8

Volume lordo riscaldato: (m³)

Volume lordo raffrescato: (m³)

1.3 IMPIANTO TERMICO DESTINATO A SODDISFARE I SEGUENTI SERVIZI

- Produzione di acqua calda sanitaria (acs)
 Potenza utile 24,00 (kW)
- Climatizzazione invernale
 Potenza utile 26,00 (kW)
- Climatizzazione estiva
 Potenza utile (kW)
- Altro

1.4 TIPOLOGIA FLUIDO VETTORE

- Acqua
 Aria
 Altro

1.5 INDIVIDUAZIONE DELLA TIPOLOGIA DEI GENERATORI

- Generatore a combustione
 Pompa di calore
 Macchina frigorifera
- Teleriscaldamento
 Teleraffrescamento
 Cogenerazione / trigenerazione
- Altro

Eventuale integrazione con:

- Pannelli solari termici: superficie totale lorda (m²)
- Altro
 Potenza utile (kW)

Per:
 Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Produzione acs

1.6 RESPONSABILE DELL'IMPIANTO: PROPRIETARIO
 OCCUPANTE
 AMMINISTRATORE CONDOMINIO
 TERZO RESPONSABILE

Cognome [REDACTED]

Ragione Sociale P.IVA

Il Responsabile
(Legale Rappresentante in caso di persona giuridica)

Abdrrahman Ez Zahiri

2. TRATTAMENTO ACQUA

2.1 CONTENUTO D'ACQUA DELL'IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (m³)

2.2 DUREZZA TOTALE DELL'ACQUA 22,0 (°fr)

2.3 TRATTAMENTO DELL'ACQUA DELL'IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (Rif. UNI 8065):

Assente

Filtrazione

Protezione del gelo:

Addolcimento:
durezza totale acqua impianto (°fr)

Condizionamento chimico

Assente

Glicole etilenico
concentrazione glicole nel fluido termovettore

(%) (pH)

Glicole propilenico
concentrazione glicole nel fluido termovettore

(%) (pH)

2.4 TRATTAMENTO DELL'ACQUA CALDA SANITARIA (Rif. UNI 8065):

Assente

Filtrazione

Addolcimento:
durezza totale uscita addolcitore (°fr)

Condizionamento chimico

2.5 TRATTAMENTO DELL'ACQUA DI RAFFREDDAMENTO DELL'IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA:

Assente

Tipologia circuito di raffreddamento:

senza recupero termico

a recupero termico parziale

a recupero termico totale

Origine acqua di alimento:

acquedotto

pozzo

acqua superficiale

Trattamenti acqua esistenti :

Filtrazione

filtrazione di sicurezza

filtrazione a masse

altro

nessun trattamento

Trattamento acqua

addolcimento

osmosi inversa

demineralizzazione

altro

nessun trattamento

Condizionamento chimico

a prevalente azione antincrostante

a prevalente azione anticorrosiva

azione antincrostante e anticorrosiva

biocida

altro

nessun trattamento

Gestione torre raffreddamento:

Presenza sistema spurgo automatico (per circuiti a recupero parziale)

Conducibilità acqua in ingresso (µS/cm)

Taratura valore conducibilità inizio spurgo (µS/cm)

4. GENERATORI



4.1 GRUPPI TERMICI O CALDAIE

Gruppo Termico
GT ...1.....

Situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione dell'impianto termico
Indicare nella parte tratteggiata il progressivo del componente a cui la scheda si riferisce

Data di installazione ..12/01/2004.....
Fabbricante Riello
Matricola ..22856394853.....
Combustibile Gas Naturale
Potenza termica utile nominale Pn max ..24,00..... (kW)

Data di dismissione
Modello Residence 24 kis dgts
Fluido Termovettore Acqua
Rendimento termico utile a Pn max ..90,00..... (%)

- Gruppo termico singolo
- Tubo / nastro radiante

- Gruppo termico modulare con n° ... analisi fumi previste
- Generatore d'aria calda



SOSTITUZIONI DEL COMPONENTE

Data di installazione
Fabbricante
Matricola.....
Combustibile
Potenza termica utile nominale Pn max (kW)

Data di dismissione
Modello
Fluido Termovettore
Rendimento termico utile a Pn max (%)

- Gruppo termico singolo
- Tubo / nastro radiante

- Gruppo termico modulare con n° analisi fumi previste
- Generatore d'aria calda



Data di installazione
Fabbricante
Matricola.....
Combustibile
Potenza termica utile nominale Pn max (kW)

Data di dismissione
Modello
Fluido Termovettore
Rendimento termico utile a Pn max (%)

- Gruppo termico singolo
- Tubo / nastro radiante

- Gruppo termico modulare con n° analisi fumi previste
- Generatore d'aria calda



Data di installazione
Fabbricante
Matricola.....
Combustibile
Potenza termica utile nominale Pn max (kW)

Data di dismissione
Modello
Fluido Termovettore
Rendimento termico utile a Pn max (%)

- Gruppo termico singolo
- Tubo / nastro radiante

- Gruppo termico modulare con n° analisi fumi previste
- Generatore d'aria calda



5. SISTEMI DI REGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE

5.1 REGOLAZIONE PRIMARIA (Situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione dell'impianto termico)

- Sistema di regolazione ON - OFF
- Sistema di regolazione con impostazione della curva climatica integrata nel generatore
- Sistema di regolazione con impostazione della curva climatica indipendente

Sistema reg.ne SR	Situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione dell'impianto termico Indicare nella parte tratteggiata il progressivo del componente a cui la scheda si riferisce
Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Numero punti di regolazione	Numero livelli di temperatura

SOSTITUZIONI DEL COMPONENTE	
Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Numero punti di regolazione	Numero livelli di temperatura
Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Numero punti di regolazione	Numero livelli di temperatura

- Valvole di regolazione (se non incorporate nel generatore)

Valvola reg.ne VR	Situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione dell'impianto termico Indicare nella parte tratteggiata il progressivo del componente a cui la scheda si riferisce
Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Numero di vie	Servomotore

SOSTITUZIONI DEL COMPONENTE	
Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Numero di vie	Servomotore
Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Numero di vie	Servomotore

- Sistema di regolazione multigradino
- Sistema di regolazione a Inverter del generatore
- Altri sistemi di regolazione primaria

Descrizione del sistema

.....

.....

5. SISTEMI DI REGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE



5.2 REGOLAZIONE SINGOLO AMBIENTE DI ZONA

- TERMOSTATO DI ZONA O AMBIENTE con controllo ON-OFF
- TERMOSTATO DI ZONA O AMBIENTE con controllo proporzionale
- CONTROLLO ENTALPICO su serranda aria esterna
- CONTROLLO PORTATA ARIA VARIABILE per aria canalizzata

- | | | |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| VALVOLE TERMOSTATICHE (rif. UNI EN 215) | <input type="checkbox"/> PRESENTI | <input type="checkbox"/> ASSENTI |
| VALVOLE A DUE VIE | <input type="checkbox"/> PRESENTI | <input type="checkbox"/> ASSENTI |
| VALVOLE A TRE VIE | <input type="checkbox"/> PRESENTI | <input type="checkbox"/> ASSENTI |

Note



5.3 SISTEMI TELEMATICI DI TELELETTURA E TELEGESTIONE

- | | | |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| TELELETTURA | <input type="checkbox"/> PRESENTI | <input type="checkbox"/> ASSENTI |
| TELEGESTIONE | <input type="checkbox"/> PRESENTI | <input type="checkbox"/> ASSENTI |

Descrizione del sistema (situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione dell'impianto termico)

.....

Data di sostituzione

Descrizione del sistema (sostituzione del sistema)

.....



5.4 CONTABILIZZAZIONE

- | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| UNITA' IMMOBILIARI CONTABILIZZATE | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| Se contabilizzate: | <input type="checkbox"/> RISCALDAMENTO | <input type="checkbox"/> RAFFRESCAMENTO |
| Tipologia sistema | <input type="checkbox"/> diretto | <input type="checkbox"/> indiretto |

Descrizione del sistema (situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione dell'impianto termico)

.....

Data di sostituzione

Descrizione del sistema (sostituzione del sistema)

.....



6. SISTEMI DI DISTRIBUZIONE

6.1 TIPO DI DISTRIBUZIONE

- Verticale a colonne montanti
- Orizzontale a zone
- Canali d'aria
- Altro:

6.2 COIBENTAZIONE RETE DI DISTRIBUZIONE

- Assente
- Presente

Note:

6.3 VASI DI ESPANSIONE

- | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| VX1 - Capacità (l) 8,0 | <input type="checkbox"/> Aperto | <input checked="" type="checkbox"/> Chiuso | Pressione di precarica solo per vasi chiusi 1,50 (bar) |
| VX2 - Capacità (l) | <input type="checkbox"/> Aperto | <input type="checkbox"/> Chiuso | Pressione di precarica solo per vasi chiusi (bar) |
| VX3 - Capacità (l) | <input type="checkbox"/> Aperto | <input type="checkbox"/> Chiuso | Pressione di precarica solo per vasi chiusi (bar) |

6.4 POMPE DI CIRCOLAZIONE (se non incorporate nel generatore)

Pompa PO	Situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione dell'impianto termico Indicare nella parte tratteggiata il progressivo del componente a cui la scheda si riferisce
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Giri variabili <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Potenza nominale (kW)

SOSTITUZIONI DEL COMPONENTE

Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Giri variabili <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Potenza nominale (kW)

Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Giri variabili <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Potenza nominale (kW)

Data di installazione	Data di dismissione
Fabbricante	Modello
Giri variabili <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Potenza nominale (kW)

7. SISTEMA DI EMISSIONE



- Radiatori
- Termoconvettori
- Ventilconvettori
- Pannelli radianti
- Bocchette
- Strisce radianti
- Travi fredde
- Altro

.....
.....
.....



11. RISULTATI DELLA PRIMA VERIFICA EFFETTUATA DALL'INSTALLATORE E DELLE VERIFICHE PERIODICHE SUCCESSIVE EFFETTUATE DAL MANUTENTORE



11.0.1 GRUPPI TERMICI INTERVENTI DI CONTROLLO E MANUTENZIONE

Riferimento: UNI altro

Operazioni di controllo e manutenzione delle quali necessita l'impianto installato o mantenuto e frequenza di effettuazione, per quanto stabilito dall'art.7 del D.P.R. 74/2013.

Descrizione operazioni e frequenza d'intervento:

- 1. Pulizia caldaia e prova fumi

Data 18/03/2022 Il manutentore / installatore FURLANI GIULIO

OPERAZIONI ESEGUITE: nn.

Annotazioni

Data Il manutentore / installatore

OPERAZIONI ESEGUITE: nn.

Annotazioni

Data Il manutentore / installatore

OPERAZIONI ESEGUITE: nn.

Annotazioni

Data Il manutentore / installatore

11. RISULTATI DELLA PRIMA VERIFICA EFFETTUATA DALL'INSTALLATORE E DELLE VERIFICHE PERIODICHE SUCCESSIVE EFFETTUATE DAL MANUTENTORE

11.1.1 GRUPPI TERMICI

Riferimento: norma UNI-10389-1 altro

Gruppo termico GT1.....	Compilare una scheda per ogni gruppo termico (Compilare la riga del "Numero modulo" qualora alla sezione 4.1, siano previste più analisi fumi per lo stesso gruppo termico)
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DATA	18/03/2022			
Numero modulo	1			
Portata termica effettiva (kW)	24,00			
VALORI MISURATI				
Temperatura fumi (°C)	98,0			
Temperatura aria comburente (°C)	10,2			
O ₂ (%)	9,70			
CO ₂ (%)	4,60			
Indice di Bacharach	0... / 0... / 0... / / / / / /
CO nei fumi secchi (ppm v/v)	7			
Portata combustibile (m ³ /h oppure kg/h)	2.40 mc/h			
VALORI CALCOLATI				
CO nei fumi secchi e senz'aria (ppm v/v)	33			
Rendimento di combustione η_c (%)	92,00			
VERIFICHE				
Rispetta l'indice di Bacharach	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
CO fumi secchi e senz'aria <=1.000 ppm v/v	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
η minimo di legge (%)	87,00			
η_c >= η minimo di legge	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
Il manutentore / installatore	Furlani Giulio			

Il libretto di impianto per gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva è disponibile in forma cartacea o elettronica. Nel primo caso viene conservato dal responsabile dell'impianto o eventuale terzo responsabile, che ne cura l'aggiornamento dove previsto o mettendolo a disposizione degli operatori di volta in volta interessati. Il libretto di impianto elettronico è conservato presso il catasto informatico dell'autorità competente o presso altro catasto accessibile all'autorità competente e viene aggiornato di volta in volta dagli operatori interessati, che possono accedere mediante una password personale al libretto. Il libretto di impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistenti che di nuova installazione, come definiti dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.

Per gli impianti in servizio alla data del 14 ottobre 2014, questo Libretto sostituisce gli esistenti "libretto di impianto" e "libretto di centrale" di cui all'art. 11 comma 9 del D.P.R. n. 412/1993 e s.m.i., che vanno comunque conservati dal responsabile dell'impianto in allegato al nuovo Libretto.

Il libretto di impianto viene generato dall'installatore assemblando le schede pertinenti alla tipologia di impianto installata; in caso di successivi interventi che comportano la sostituzione e/o l'inserimento di nuovi sistemi di generazione del calore e/o del freddo, di regolazione, di distribuzione, di dismissione, al libretto di impianto andranno aggiunte e/o aggiornate le relative schede, a cura dell'installatore dei nuovi sistemi; in tal modo si avrà la descrizione completa nel tempo dell'impianto, comprensiva degli elementi dismessi, di quelli sostituiti e di quelli installati in un secondo tempo.

Se un'unità immobiliare o edificio è servito da due impianti distinti, uno per la climatizzazione invernale e uno per la climatizzazione estiva, che in comune hanno eventualmente soltanto il sistema di rilevazione delle temperature nei locali riscaldati e raffreddati, sono necessari due libretti di impianto distinti; se nell'unità immobiliare sono presenti singoli apparecchi, quali stufe, caminetti ecc., assimilabili agli impianti termici ai sensi del D.Lgs. 192/2005, è necessario un libretto dedicato a questa particolare tipologia di impianto che contiene questi apparecchi; in tutti gli altri casi è sufficiente un solo libretto di impianto.

La compilazione iniziale, comprensiva dei risultati della prima verifica, deve essere effettuata all'atto della prima messa in servizio a cura della impresa installatrice; per gli impianti in servizio alla data del 14 ottobre 2014, il Responsabile dell'impianto, il Manutentore o l'eventuale Terzo Responsabile provvedono alla compilazione delle varie parti di questo Libretto, come nel seguito indicato.

Le informazioni contenute nella scheda identificativa dell'impianto si intendono relative alla data di compilazione della scheda medesima.

La compilazione e l'aggiornamento successivo delle varie parti del Libretto di impianto possono essere effettuate da:

Responsabile/Installatore/Manutentore/Terzo Responsabile	Scheda	1
Installatore/Manutentore/Terzo Responsabile	Schede	2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Responsabile e Terzo Responsabile	Scheda	3
Installatore/Manutentore/Terzo Responsabile	Schede	11, 12
Autorità Competente/Ispettore	Scheda	13
Responsabile/Installatore/Manutentore/Terzo Responsabile	Scheda	14

Il Libretto di impianto in formato cartaceo deve essere tempestivamente consegnato dal Responsabile uscente a quello subentrante in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, a cui è asservito l'impianto; in caso di nomina del Terzo Responsabile, a fine contratto o in caso di decadenza o di revoca il Terzo Responsabile ha l'obbligo di riconsegnare tempestivamente al Responsabile il libretto di impianto, debitamente aggiornato, con relativi allegati. La compilazione on-line del Libretto di impianto in formato telematico può essere effettuata, per le parti di competenza e con assunzione della relativa responsabilità, dall'Installatore, Manutentore, Terzo Responsabile, Autorità Competente.

SCHEDA 1

Intestazione:

COD. CATASTO: Codice assegnato all'impianto dall'Autorità competente che gestisce il Catasto degli Impianti Termici. Fino all'attivazione del Catasto Telematico utilizzare provvisoriamente il codice già assegnato all'impianto esistente o, per nuovi impianti, indicare la data di compilazione.

P.D.R.: Punto Di Riconsegna, numero di 14 cifre che identifica univocamente l'utenza gas-metano allacciata alla rete di distribuzione cittadina; è il codice sempre indicato nelle fatture emesse dal gestore del servizio di fornitura del combustibile.

A.P.E.: Attestato di Prestazione Energetica dell'Unità Immobiliare, contiene indicazioni sulle caratteristiche energetiche e, qualora sia stato redatto, dev'essere conservato assieme al Libretto di Impianto; nella prima pagina dell'A.P.E. sono indicati i suoi riferimenti identificativi ossia: "Codice Attestato" (primo campo in alto a sinistra compilato con *numero / anno*) e "Chiave" (*valore alfanumerico* riportato in basso a sinistra) che consentono di accedere all'Attestato originale conservato nel Registro Regionale degli A.P.E. Non è valido l'A.P.E. privo del codice "Chiave". Qualora l'Attestato non sia stato emesso non valorizzare i relativi campi.

Il responsabile / Legale rappresentante: indicare Cognome e Nome nel modello telematico compilato on-line; apporre la firma sul modello cartaceo conservato a cura del Responsabile

Sezione 1.2

Legenda delle Categorie della destinazione dell'edificio:

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili:
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili:
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili:
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili:
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili:
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Sezione 1.3

Potenza utile: annotare la potenza utile massima resa per ciascun servizio; in caso di più generatori annotare il valore più alto fra quelli ottenibili sommando le potenze utili massime dei generatori che possono funzionare contemporaneamente; in caso di generatori che funzionano l'uno in sostituzione dell'altro considerare solo quello avente la potenza utile più elevata.

Sezione 1.5

Nel caso di impianti con più generatori di tipologie diverse è possibile selezionare più campi.

Sezione 1.6

Se persona fisica compilare CognomeNome e CodiceFiscale, se persona giuridica compilare anche RagioneSociale e Partita I.V.A.

SCHEDA 3

Se persona fisica compilare CognomeNome e CodiceFiscale, se persona giuridica compilare anche RagioneSociale e Partita I.V.A.; il contratto va allegato solo al libretto cartaceo.

Il Proprietario o Legale rappresentante / Amministratore Condominio / Terzo Responsabile :
indicare Cognome e Nome nel modello telematico compilato on-line;
apporre la firma sul modello cartaceo conservato a cura del Responsabile

SCHEDA 4

Sezione 4.1

- Su Combustibile specificare: gas naturale, GPL, gasolio, olio combustibile, pellet, legna, cippato, etc.
- Su FluidoTermovettore specificare: acqua calda, acqua surriscaldata, vapore, aria, olio diatermico, etc.

Sezione 4.2

Su Combustibile specificare: gas naturale, GPL, gasolio, olio combustibile, pellet, legna, cippato, etc.

Libretto di impianto

Sezione 4.4

- La voce Ad assorbimento per recupero di calore deve essere barrata anche nel caso di recupero dai fumi di impianti di cogenerazione
- Su GUE indicare i valori nominali come da UNI EN 12309-2.
- Su Rendimento e Potenza assorbita nominale indicare dati da progetto o da schede tecniche macchina come da UNI EN 14511.
- Su EER e COP indicare i valori nominali come da UNI EN 14511, se non disponibili indicare il valore 0,00.

Sezione 4.5

Per potenza termica nominale totale si intende quella verificata con lettura sul contatore.

SCHEDA 5

Paragrafo 5.1

- Nel caso di sistemi integrati nel generatore compilare solamente i campi: “Numero punti di regolazione” e “Numero livelli di temperatura”.
- Altri sistemi di regolazione primaria: riportare descrizione del sistema, fabbricanti, modelli, etc.

SCHEDA 9

Sezione 9.1

Tipo ventilatori: indicare assiali, centrifughi, etc.

Sezione 9.2

Tipo ventilatori: indicare assiali, centrifughi, etc.

SCHEDA 11

Il manutentore / installatore: indicare Cognome e Nome nel modello telematico compilato on-line; apporre la firma sul modello cartaceo conservato a cura del Responsabile

Sezioni 11.0.1 - 11.0.2 - 11.0.3 - 11.0.4

- Descrivere sinteticamente le necessarie operazioni di controllo e manutenzione, nonché la loro periodicità, per il corretto esercizio dell'impianto;
- in OPERAZIONI ESEGUITE: **nn.** indicare i relativi numeri d'ordine dell'elenco

Sezione 11.1.1

- Su Temperatura fumi, Temperatura aria comburente, O₂ oppure CO₂ e CO nei fumi secchi riportare la media di tre misurazioni significative.
- Compilare in alternativa il campo O₂ o CO₂ a seconda del parametro di cui è stata effettivamente misurata la concentrazione.
- Il valore Indice di Bacharach e la rispettiva verifica vanno riportati solo per i combustibili liquidi.
- Su Rendimento di combustione il dato η_c è il valore calcolato.

Sezione 11.1.2

- Macchine frigorifere / pompe di calore con ciclo reversibile: se la prima verifica effettuata a cura dell'installatore è avvenuta con funzionamento in modalità “riscaldamento”, tutte le verifiche periodiche dovranno essere effettuate in modalità “riscaldamento”; se è avvenuta in modalità “raffrescamento”, tutte le successive verifiche periodiche dovranno essere effettuate in modalità “raffrescamento”.
- Riportare l'esito “Assenza perdite di refrigerante” qualora già presente sul “Registro dell'Apparecchiatura” prescritto da D.P.R. 43/2012, art.15.1 e 15.3 per applicazioni fisse di refrigerazione, condizionamento d'aria e pompe di calore, contenenti 3 kg o più di gas fluorurati ad effetto serra e da D.Lgs. 26/2013, art.3 commi 4, 5, 6. In caso contrario la verifica va effettuata.
- “Surriscaldamento” è la differenza fra la temperatura del fluido frigorifero rilevata all'ingresso del compressore (tubazione di aspirazione) e la temperatura manometrica di evaporazione; “Sottoraffreddamento” è la differenza fra la temperatura manometrica di condensazione e la temperatura del fluido frigorifero liquido all'uscita del condensatore; la combinazione di questi due parametri costituisce una rilevazione indiretta di eventuali fughe del fluido frigorifero.

- “Temperatura di condensazione” e “Temperatura di evaporazione” sono le temperature manometriche rispettivamente del lato alta pressione e del lato bassa pressione del circuito frigorifero. Se non vengono rilevate con strumentazione fissa a bordo macchina, possono essere rilevate soltanto da personale qualificato e iscritto al “Registro nazionale delle persone e delle imprese certificate” istituito dal Ministero Ambiente e gestito dalle Camere di commercio come da DPR 43/2012, art.8 e 13, in conformità al al Regolamento (CE) n° 842/2006 e conseguente Regolamento (CE) n° 303/2008.
- Temperature di ingresso e di uscita fluido lato esterno: se aria, in modalità riscaldamento, mettere la temperatura di bulbo umido; lato utenze: se aria, in modalità raffrescamento, mettere la temperatura di bulbo umido.
- Verifica pulizia filtri: si intendono i filtri sui circuiti aeraulici che servono le utenze.

il Rapporto di prova va allegato al libretto cartaceo.

L'Ispettore: indicare Cognome e Nome nel modello telematico compilato on-line;
apporre la firma sul modello cartaceo conservato a cura del Responsabile

Le tabelle dei consumi vanno compilate solamente in presenza di misuratori dedicati al solo impianto termico.
Esercizio: indicare la stagione di riscaldamento / raffrescamento.

Sezione 14.1

- Va redatta una scheda per ogni combustibile.
- Esercizio: va indicato il periodo annuale di riscaldamento relativo alla zona climatica; in Zona F indicare la stagione termica di riferimento (dal 1° agosto di ogni anno al 31 luglio dell'anno successivo).
- Per i combustibili liquidi quantificare in base agli approvvigionamenti effettuati ed alle letture di livello del combustibile nei serbatoi.
- Per i combustibili gassosi indicare le letture effettive del contatore (quando questo esista).
- Indicare accanto al numero l'unità di misura: per esempio m³ per gas naturale, kg oppure l per GPL e combustibili liquidi, kg per i combustibili solidi, kWh per teleriscaldamento / teleraffrescamento.

Sezione 14.4

In questa scheda devono essere indicati i quantitativi di prodotti chimici (sale, liquido etc.) utilizzati nel periodo di esercizio (anno termico) per il trattamento anticalcare nel circuito dell'acqua calda per usi igienici e sanitari, i quantitativi di prodotti anticorrosivi, etc.

Mappe e planimetrie catastali

- Tav. n. 1: brano mappale CT fg. 23 Salizzole (VR), in scala 1:2000, elaborato
- Tav. n. 2: brano mappale d'impianto
- Tav. n. 3: raffronto delle planimetrie catastali m.n. 63 sub 3 e m.n. 64 con lo stato di fatto
- estratto di mappa CT fg. 23 Salizzole (VR)
- n. 1 planimetria catastale come da estratto in copia conforme
- n. 1 planimetria storica ante '42

Brano mappale del fg. 23 CT di Salizzole



In evidenza col perimetro rosso i mm.nn. 63 e 64 del fg. 23 del CT di Salizzole, corrispondenti ai confini di massima dei lotti di sedime delle u.i.u. pignorate in via Pontenuovo n. 286. La mappa, a differenza della planimetria, tiene la corte graffata al contiguo m.n. 103.



scala apx 1:2.000

Brano mappale d'impianto di Salizzole



In evidenza col perimetro giallo il primo impianto catastale dell'immobile contenente anche i beni pignorati. Si tratta di occorrenze risalenti ai primi del '900. Il m.n. 64, all'epoca, non era edificato. La parte di fabbricato residenziale ora più aderente al *Tregonn* ancora non esisteva.

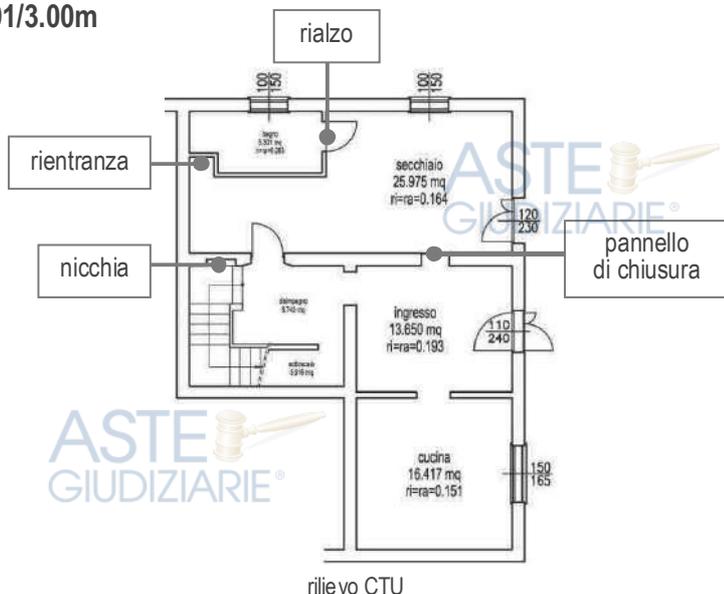


scala apx 1:2.000

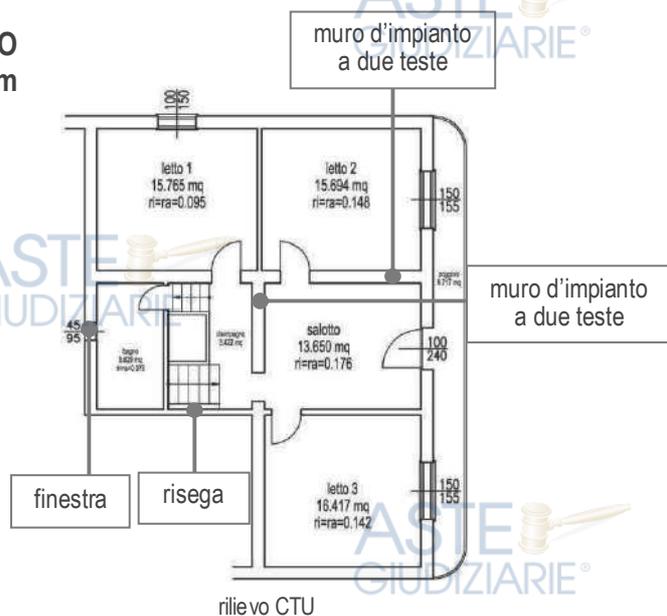
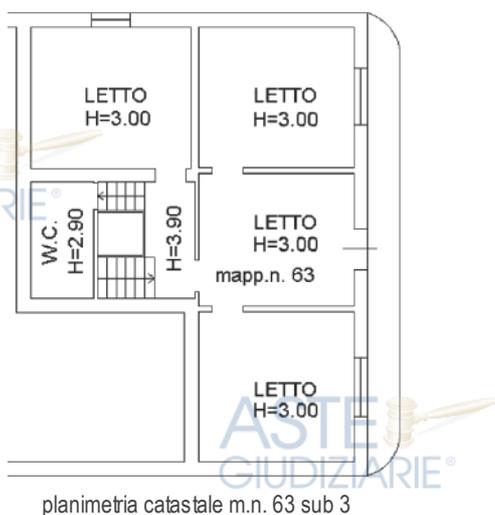
Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 23 – m.n. 63 sub 3 e m.n. 64 col rilievo del CTU

Scala 1:200

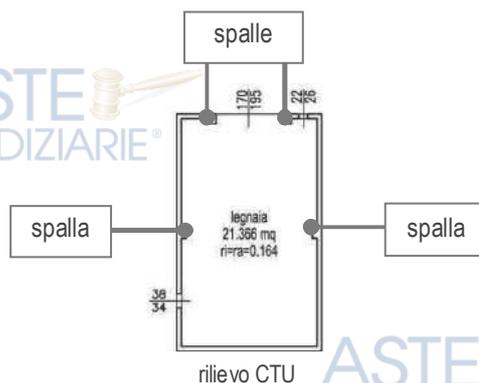
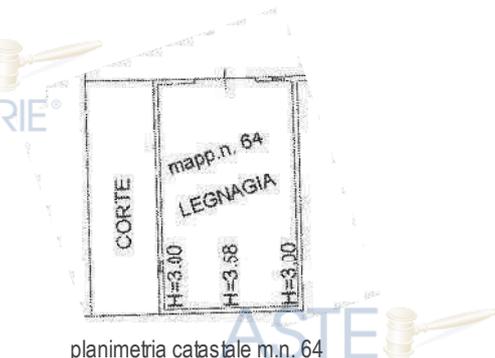
PIANO TERRA
H = 2.91/3.00m



PRIMO PIANO
H = 2.89/3.02m



PIANO TERRA
H = 3.00/3.58m



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0130255 del 25/07/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Salizzole

Via Pontenuovo

civ. 286

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 63

Subalterno: 3

Compilata da:

Scevaroli Matteo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Verona

N. 2370

Scheda n. 1

Scala 1:200

SCOLO TREGNON

W.C.

INGRESSO

H=3.00

mapp.n. 63

SALA

RIP.

CUCINA

ALTRA U.I.

MAPP. 103

mapp.n. 63

CORTE

MAPP. 72

CORTE

mapp.n. 64

LEGNAGIA

H=3.00

H=3.58

H=3.00

MAPP. 104

ALTRA U.I.

VIA FONTE NUOVO

PIANO TERRA

LETTO

H=3.00

LETTO

H=3.00

W.C.

H=2.90

H=3.90

LETTO

H=3.00

mapp.n. 63

LETTO

H=3.00

ALTRA U.I.

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

1 - 2

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(P. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 26241259

Comune Salizole

Dit. [REDACTED]

Via BARABO' 102

FU GIUSEPPE

in Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

R. D. L. 13 aprile 1939-XVII n. 652

COMUNE

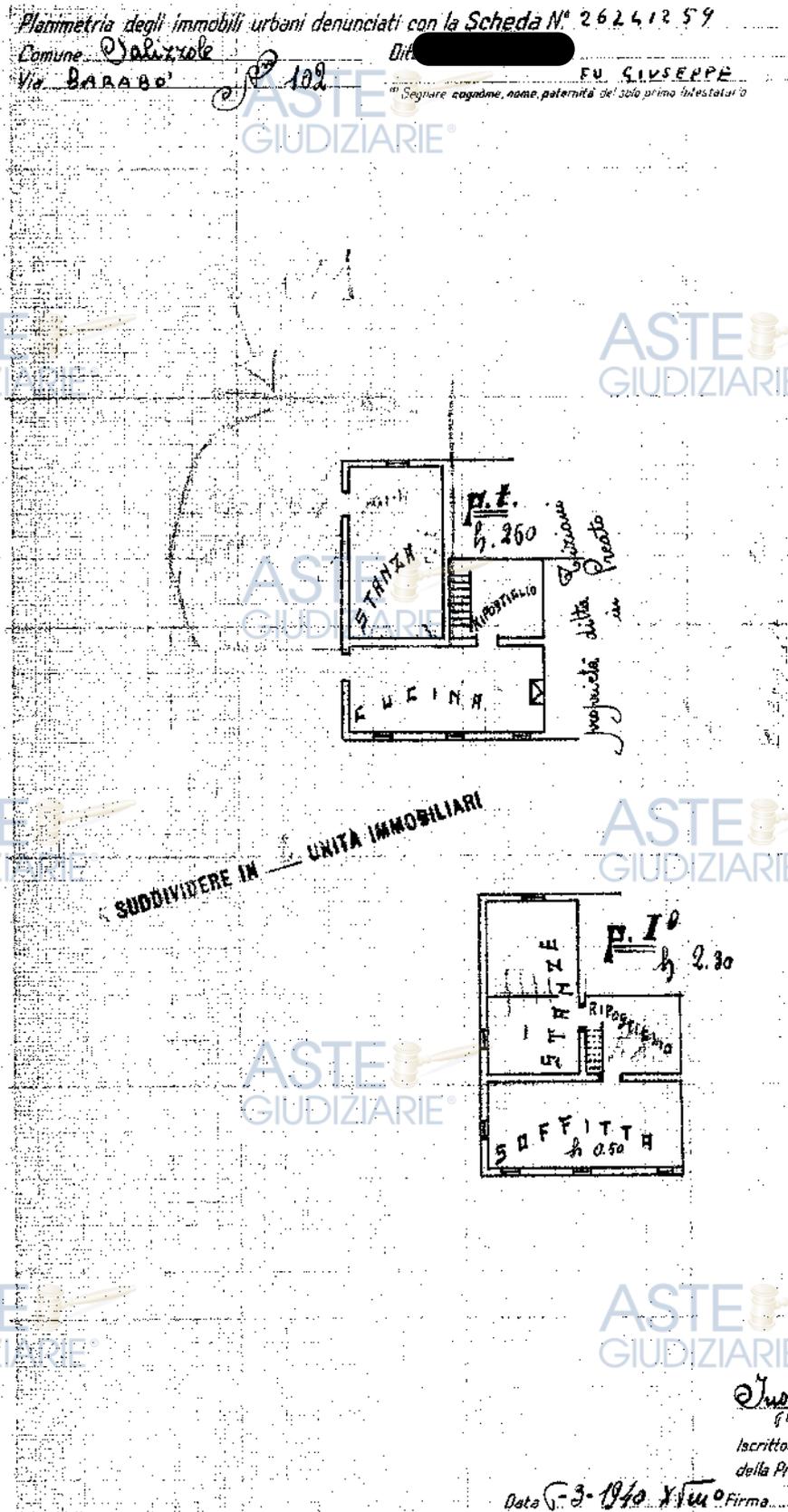
di

Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

26241259

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria riprodotte la sopra immobiliare denunciata con la presente scheda da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XI n. 652



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:
Inge. Cristiano Picchi
(Il Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED]

Data 3-1940 x suo Firma [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/04/2024 - Comune di SALIZOLE(H714) - < Foglio 23 - Particella 64 - Subalterno - Uiu soppressa inqnu 01

Ultima planimetria in atti

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

N. 37.355 di Repertorio N. 23.376 di Raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Nell'anno duemiladiciassette, il giorno tredici del mese di aprile (13/04/2017). In Viadana, nel mio studio in Via Felice Cavallotti n.17. Davanti a me Professor AUGUSTO CHIZZINI, Notaio in Viadana, iscritto nel Collegio Notarile di Mantova,

Registrato a MANTOVA

il 14 aprile 2017

al n.4211 serie 1T

esatti euro 1.100,00.

IL NOTAIO

F.to: AUGUSTO CHIZZINI

Eseguita la formalità di

TRASCRIZIONE

a Verona

Il 14 aprile 2017

n.15501 R.G.

n.10210 R.P.

con euro zero



110240765;

comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali mediante questo atto

convengono quanto segue.

Il signor [redacted] cede e vende al signor [redacted] che acquista:

casa di civile abitazione a due piani fuori terra (terreno e primo) con accessorio in corpo staccato, ed area cortiva in proprietà esclusiva, pertinenziali, sita in **Comune di Salizsole (VR) Via Pontenuovo n. 286**, confinante partendo da nord indi in senso orario: lo Scolo Tregonn, la Via Pontenuovo su cui vuota direttamente, ragioni di cui al map. 104, ragioni di cui al map. 65, ragioni di cui al map. 72 e ragioni di cui al map. 103; salvi più veri e precisi e come in fatto. Figura distinto nel **catasto fabbricati del Comune di Salizsole** come segue:

fg. 23 map. 63/3 - 64 (graffati) Via Pontenuovo n. 286 P.T.1. cat. A/3 cl. 2 v. 9,5 RC€328,72 - (classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. n. 701/94 - a seguito della presentazione all'Agenzia del Territorio di Verona per il catasto fabbricati del Comune di Salizsole della denuncia di variazione in data 21 luglio 2016 in atti dal 25 luglio 2016 n. VR0130255 prot. in base alla quale le originarie unità immobiliari distinte alla Sezione Urbana C fg. 2 map. 63/1 - 64 e fg. 2 map. 63/2 sono state soppresse dando vita all'attuale fg. 23 map. 63/3 - 64)

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, come modificato dal D.L. 31 maggio 2010 n.78, convertito in legge 30 luglio 2010 n.122:

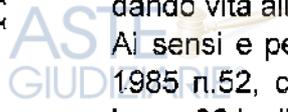
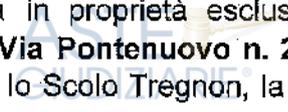
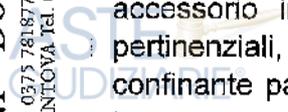
a) le parti fanno espresso riferimento alla planimetria che raffigura l'immobile di cui sopra depositata in catasto che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti con me Notaio, e dichiarano la conformità dei dati catastali e della predetta planimetria allo stato di fatto;

b) io Notaio do atto che l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto è

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CHIZZINI - NOTAI ASSOCIATI
Prof. AUGUSTO CHIZZINI - Dott. FRANCESCO MASTROBERARDINO
 Via F. Cavallotti, 17 - 46019 VIADANA (MN) Tel. 0375 781877 - Fax 0375 780077 - viadana@notai.chizzini.it - fmastroberardino@notariato.it
 Via Y. e L. Rabbin, 1 - 46100 MANTOVA Tel. 0376 390587 - Fax 0376 385252 - mantova@notai.chizzini.it



conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile di cui sopra era di proprietà della signora OLIVIERI SEVERINA nata a Gazzo Veronese in data 19 giugno 1917.

Per successione in morte della citata signora [redacted] deceduta in data 10 maggio 2012, per legge, l'immobile di cui sopra passava in proprietà al nipote signor [redacted] nato ad [redacted]

presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 4 settembre 2012 al n. 1.411 vol. 9990, trascritta a Verona in data 11 dicembre 2012 ai nr. 41.600/29.739 - accettazione tacita di eredità trascritta a Verona in data 29 agosto 2016 ai n.ri 33.990/22.296).

Infine con atto ricevuto dal dr. Giuseppe Chiliberti Notaio in Cerea in data 3 agosto 2016 n. 87.587/14.904 rep., registrato a Legnago in data 29 agosto 2016 al n. 3.366 Serie 1T, trascritto a Verona in data 29 agosto 2016 ai n.ri 33.991/22.297, il signor [redacted] ha venduto l'immobile di cui sopra al signor [redacted] nato ad Isola della Scala in data 31 dicembre 1965.

PATTI DELLA VENDITA

1) L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, fisso e seminfisso, servitù attive e passive, garantendo la parte venditrice che gli impianti esistenti sono funzionanti e conformi alle norme applicate all'epoca della loro realizzazione, o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.

2) La parte venditrice garantisce la proprietà e la libertà di quanto alienato da ipoteche, oneri reali e gravami in genere e promette difesa e manutenzione per ogni caso di lite, evizione o molestia.

3) Il prezzo è dichiarato Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila) somma che la parte venditrice conferma di aver ricevuto come oltre indicato dalla parte acquirente, cui rilascia quietanza di saldo, salvo il buon fine dell'oltre citato bonifico bancario.

Le parti, ai sensi dell'art.35, comma 22, del D.L. n.223 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n.248, e successive modifiche ed integrazioni, da me Notaio richiamate sulla responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiarano:

a) che il corrispettivo della compravendita come sopra convenuto è stato e viene pagato come segue:

-Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento) sono stati versati con n. 3 (tre) assegni bancari, emessi a nome della parte venditrice con la clausola non trasferibile, tratti sul conto corrente in essere presso la Filiale di Verona Via Belfiore n. 76 di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, e precisamente:

n. 1 (uno) assegno bancario dell'importo di Euro 20.000,00 (ventimila) assegno n. 3655554395 12;

n. 1 (uno) assegno bancario dell'importo di Euro 20.000,00 (ventimila) assegno n. 3655554396 00;

n. 1 (uno) assegno bancario dell'importo di Euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento) assegno n. 3655554397 01;

-Euro 96.500,00 (novantaseimilacinquecento) a saldo del corrispettivo

come sopra convenuto verranno pagati mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente a nome della parte venditrice, senza spese ed interessi, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'avvenuto consolidamento dell'iscrizione ipoteca concessa a garanzia del mutuo che la parte acquirente dovrà contrarre con mio atto in data odierna, con la Filiale di Viadana della "BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Milano Piazza Filippo Meda n. 4, al fine di provvedere al presente acquisto. A tale riguardo il signor [REDACTED]

[REDACTED] conferisce mandato irrevocabile alla "BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' PER AZIONI", di provvedere a detto pagamento, come risulta dal mandato irrevocabile che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B" previa sottoscrizione delle parti come me Notaio, di bonificare al signor [REDACTED] quale parte venditrice dell'immobile oggetto delle superiori pattuizioni, la somma di Euro 96.500,00 (novantaseimilacinquecento), a saldo del pagamento del corrispettivo come sopra convenuto, al momento in cui verrà consolidata l'ipoteca concessa a garanzia dello stipulando mutuo, come sopra meglio specificato;

b) di non essersi avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

In deroga alla disciplina di cui all'art.43 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e ricorrendo tutti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'art.1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n.266, e successive modifiche ed integrazioni, la parte acquirente chiede al Notaio incaricato che la base imponibile, ai fini della tassazione della presente compravendita, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5, del citato D.P.R. 131/86, che si indica in **Euro 37.970,00 (trentasettemilanovecentosettanta)** indipendentemente dal prezzo come sopra pattuito.

4) Tutti gli effetti economici, attivi e passivi, decorrono da oggi stesso.

5) La parte alienante rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, con esonero per il Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Mantova da ogni responsabilità al riguardo.

6) Ai fini fiscali le parti dichiarano di non essere tra loro coniugi nè parenti.

7) Relativamente al regime patrimoniale, in base all'art.2659 n.1 c.c., le parti dichiarano di essere: il signor [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni; il signor [REDACTED] di stato civile libero.

8) Le parti invocano le agevolazioni fiscali previste nel Testo Unico dell'Imposta di Registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 (imposta di registro ridotta al 2%, imposte ipotecarie e catastali fisse nella misura di Euro 50,00 cadauna) ed all'uopo:

a) la parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b) la parte acquirente dichiara:

- di risiedere in Comune di Verona, ma di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile in oggetto, entro diciotto mesi da oggi;
- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile in oggetto;



- di non essere titolare, su tutto il territorio nazionale, neppure per quote, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste dal punto c) dell'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995 n. 549, e dagli articoli di legge ivi richiamati; di essere edotta delle conseguenze fiscali e relative sanzioni in ogni caso di decadenza o perdita dei benefici fiscali richiesti, ivi compreso il caso di alienazione dell'immobile in oggetto entro il quinquennio dall'acquisto;

c) entrambe le parti, infine, dichiarano che l'immobile trasferito è destinato ad uso abitazione non di lusso, secondo le vigenti disposizioni legislative.

9) La parte venditrice si dichiara a conoscenza della avvenuta decadenza dai benefici fiscali previsti nel Testo Unico dell'Imposta di Registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, richiesti in sede di atto di provenienza, e delle sanzioni conseguenti la presente vendita, salva l'eventualità del riacquisto entro un anno dalla presente alienazione di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

10) La parte venditrice, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, da me Notaio richiamata sulle sanzioni penali di cui all'art.76 del T.U. approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, attesta che le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. La parte venditrice dichiara altresì che successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi edilizi per i quali fossero necessarie licenze edilizie, concessioni ad edificare, concessioni in sanatoria, comunicazioni D.I.A., C.I.A., S.C.I.A., permessi di costruire o permessi in sanatoria.

11) Ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in merito alla certificazione ed alla prestazione energetica degli edifici, la parte venditrice dichiara che non sono intervenute cause determinative della decadenza successivamente al 26 luglio 2016 data di rilascio dell'attestato di prestazione energetica, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "**C**"; precisandosi altresì che nell'edificio in oggetto non sono stati eseguiti interventi di miglioramento energetico che abbiano beneficiato, o possano beneficiare, di incentivi o agevolazioni fiscali. Ai sensi del D.Lgs. 3 marzo 2011 n.28, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione (comprensiva dell'attestato) in ordine alla certificazione energetica dell'immobile in oggetto.

12) Le parti, ai soli fini della determinazione del valore finale, per l'attribuzione delle rendite aggiornate chiedono di avvalersi delle disposizioni di cui all'art.12 comma 2 bis della legge 13 maggio 1988 n.154, come modificata dal D.L. 20 giugno 1996 n.323 convertito nella legge 8 agosto 1996 n.425.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto per la massima parte da persona di mia fiducia da me diretta e per il resto scritto da me per cinque pagine dei due fogli di cui consta e di esso, non di quanto allegato per espressa dispensa avuta dalle parti, ho dato lettura ai componenti che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio come per legge, essendo le ore 14.30.

Firmato _____ / Augusto
Chizzini Notaio

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0130255 del 25/07/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Salizsole Via Pontenuovo civ. 286	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 63 Subalterno: 3	Compilata da: Scavaroli Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2370

scheda n. 1 Scala 1:200



Allegato A all'atto
 N. 23355 / 23376 Rep.



Ultima planimetria in atti

ASTE
GIUDIZIARIE

Allegato ^B all'atto
N. 37355/23376 Rep.



BANCA POPOLARE
DI MILANO

Società per Azioni
Sede Legale e Direzione Generale
Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano
Telefono 02 77601 -
www.bpm.it
Appartenente al Gruppo Bancario
Banca BPM iscritto all'Albo dei
Gruppi Bancari

Soggetta all'attività di direzione e
coordinamento di Banco BPM S.p.A.
Capitale Sociale al 1.1.2017
Euro 326.753.310,80 i.v.
Codice Fiscale e n. iscrizione al
Registro delle Imprese di Milano
00103200762

Partita IVA 0190900201
ABI 05694
iscritte all'Albo delle
Banche n. 1462 Z
Aderente al Fondo
Interbancario di Tutela
dei Depositi



ASTE
GIUDIZIARIE

Viadana, 13/04/17

Spett.le
Banca Popolare di Milano

ASTE
GIUDIZIARIE

OGGETTO: Mandato irrevocabile: conto corrente n.° 166 aperto presso la Vostra
dipendenza n.° 01464 a noi intestato.

ASTE
GIUDIZIARIE

Con la presente Vi confermiamo mandato gratuito ed irrevocabile, ai sensi
dell'Art. 1723 C.C. 2° comma, di riconoscere per nostro ordine e conto a favore di
SACCOMANI MARCO (coordinate bancarie ABI 03111 CAB 59960 C/C 5305 BANCA
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SCPA (BANCO DI BRESCIA))

la somma di EURO 96.500,00

diconsi EURO NOVANTASEMILACINQUECENTO/00
contro addebito del nostro conto corrente indicato in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il mandato sarà da Voi eseguito non appena Vi saranno state date le prove di cui
all'Art. 3 del contratto di finanziamento da noi oggi stipulato con codesta Banca per atto a
rogito Notaio Dott. AUGUSTO CHIZZINI

ASTE
GIUDIZIARIE

Vi preghiamo di comunicare quanto sopra, trascrivendo integralmente il testo
della presente, al beneficiario sopra citato, confermando che darete esecuzione al
mandato qui conferitoVi.

Sollevandovi da ogni responsabilità, ringraziamo e porgiamo distinti saluti.

ASTE
GIUDIZIARIE

[Handwritten signature]

1a)



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Salizole
Indirizzo: VIA PONTENUOVO 286
Piano: T-1
Interno:
Coordinate GIS: 45,2071 - 11,0968

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1939
Superficie utile riscaldata (m²): 154,45
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 715,54
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Salizole(H714)	Sezione	Foglio	23	Particella	63
Subaltemi	da	da	da	a	da	a
Altri subaltemi	3					

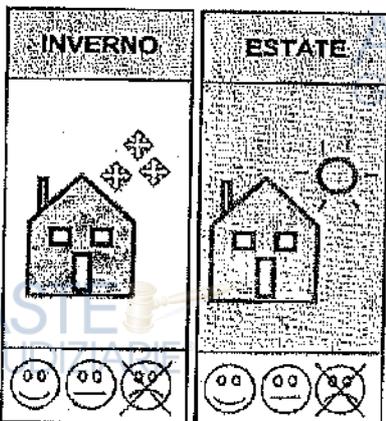
Servizi energetici presenti

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

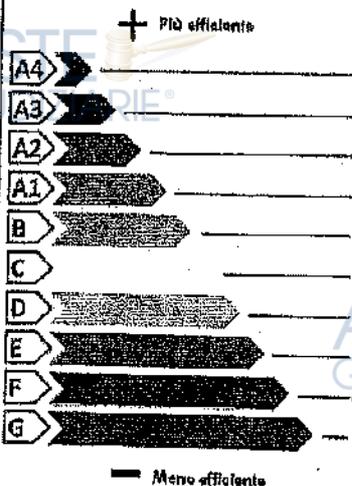
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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}
202,11
kWh/m²anno

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

Se nuovo:

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 202,11
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3098167 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomassa liquida		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 41,17
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	COIBENTAZIONE ESTERNA PARETI		10	D (134,41)	D 134,41 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

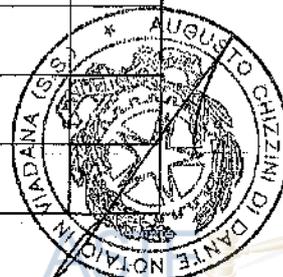
Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	715,54	m ³
S - Superficie disperdente	514,80	m ²
Rapporto S/V	0,72	
EPH,nd	129,16	kWh/m ² anno
Asol.est/Asup utile	0,0400	
Y IE	0,3000	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Valore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	Eprad	Eprent
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato					η _n		
Climatizzazione estiva						η _c		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato					η _w		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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.

L'edificio è fatiscente e privo di impianto. Necessita di una ristrutturazione totale e radicale sia strutturale che impiantistica.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	ISACCO MAZZON	
Indirizzo	VIA DIVISIONE ACQUI, 9 OPPEANO (VR)	
E-mail	isacco.mazzon@gmail.com	
Telefono	045549115,3314857220	
Titolo	Arch.	
Ordine/iscrizione	/ 2402 /	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Al fine dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo 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. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.	

Data di emissione 26/07/2016



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



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 comfort 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 1 2 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 energie 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 medie 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 tipologie 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	Codice
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 ai fabbricati e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ";") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0 Energia elettrica	7 Biomasse gassose
1 Gas naturale	8 Solare fotovoltaico
2 GPL	9 Solare termico
3 Carbone	10 Eolico
4 Gasolio e Olio combustibile	11 Teleriscaldamento
5 Biomasse solide	12 Teleraffrescamento
6 Biomasse liquide	13 altro



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'

DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO

Certifico io sottoscritto Prof. Augusto Chizzini, Notaio in Viadana, iscritto nel Collegio Notarile di Mantova, che la presente copia, composta di tre fogli, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale rilasciata a MAZZON ISACCO il cui certificato (numero di serie: 483e7157837576cffed0b909c22f3c92) è stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni di Certificatore, con ArubaPEC S.P.A., in veste di autorità di certificazione della firma digitale, e verificata positivamente con il programma "eSign" in data 6 aprile 2017 alle ore 07.45.47 (CRL n. 51555 in data 6 aprile 2017 alle ore 07.00:12).

Viadana, il sei aprile duemiladiciassette (06/04/2017)



Copia conforme all'originale nei miei rogiti su più fogli, firmata a
norma di legge, che si rilascia per i soli usi consentiti dalla legge.

Viadana , li 11 gennaio 2024



Repertorio 87587

Raccolta 14904

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il tre agosto duemilasedici

In Cerea nel mio studio alla Piazza G. Matteotti n. 7

Innanzi a me Avv. GIUSEPPE CHILIBERTI, Notaio in Cerea iscritto nel ruolo del distretto di Verona

si costituiscono



SEZIONE PRIMA - CONTENUTO ESSENZIALE

ARTICOLO I

Il signor [REDAZIONE] vende al signor [REDAZIONE] che acquista la piena proprietà sul seguente immobile in Comune di Salizzole (VR), alla Via Pontenuovo

- fabbricato di due piani ad uso abitativo con poco discosto accessorio nonché corte esclusiva

Catasto Fabbricati del Comune di Salizzole, Fg. 23

Mapp. 63 sub. 3 - piano T-1 cat. A/3 cl. 2 vani 9,5 RC 328,72

Mapp. 64

(mappali graffati)

Confini noti alle parti che rinunciano alla loro descrizione e come da planimetria catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52

- per la suddetta unità immobiliare urbana si fa espresso riferimento alla planimetria depositata in catasto;

- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono **conformi** allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO II

Registrato a
Legnago:
il 29/08/2016
n. 3366 Serie 1T
€. 1.100,00

Trascritto a:
VERONA
il 29/08/2016
R.G. 33990/33991
R.P. 22269/22297
€. 294,00

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 25.000 (venticinquemila) ed è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia quietanza.

Le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

1) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- euro 5.000 (cinquemila) mediante bonifico bancario effettuato in data 27 giugno 2016 a favore di ██████████ ██████████ addebitato sul Banco di Brescia, filiale di Villafranca di Verona, CRO 03500479332917904485996059500IT

- euro 20.000 (ventimila) mediante assegno circolare non trasferibile del Banco di Brescia, filiale di Villafranca di Verona, intestato a ██████████ ██████████, emesso in data odierna, n. 4200692767-11

2) che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c. della società INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI SRL, con sede in Bovolone (VR), Via Umberto I n. 13, Partita Iva 03878290232, iscritta al Registro delle Imprese di Verona, n. REA 372838 e al Ruolo società di mediazione della Camera di Commercio di Verona al n. 3471, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ abilitata ai sensi della legge 39/89 come da risultanze del Registro delle Imprese di Verona. Società che ha percepito provvigione e rimborso spese mediante assegni intestati a INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI SRL e precisamente:

- dalla parte venditrice per complessivi euro 1.220 (milleduecentoventi) mediante assegno bancario non trasferibile della Cassa di Risparmio del Veneto, filiale di Gazzo Veronese, emesso in data odierna, n. 4922079881-04

- dalla parte acquirente per complessivi euro 3.050 (tremila-cinquanta) mediante assegno circolare non trasferibile del Banco di Brescia, filiale di Villafranca di Verona, emesso in data odierna, n. 8200582777-10

=====

SEZIONE SECONDA - CLAUSOLE ACCESSORIE

=====

ARTICOLO III

Nella vendita a corpo e non a misura è compreso ogni connesso diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza e servitù.

ARTICOLO IV

Il possesso negli effetti utili ed onerosi decorre da oggi.

ARTICOLO V

La parte venditrice garantisce dall'evizione totale o parziale, precisando che sull'immobile venduto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, prela- zioni, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne di- minuiscono il pieno godimento

SEZIONE TERZA - CONTROLLI

ARTICOLO VI

Ai sensi della normativa edilizia e urbanistica la parte ven- dittrice dichiara che il corpo originario del fabbricato in og- getto è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967: ciò a norma degli artt. 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 previa ammonizione da parte mia sulle responsabilità anche pe- nali per il caso di mendacio.

Dichiara infine che non sono intervenuti fatti che rendessero necessario successivo provvedimento urbanistico.

ARTICOLO VII

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005 e suc- cessive modifiche e integrazioni

- la parte venditrice produce e consegna attestato di presta- zione energetica che **previa** dispensa dal darne lettura si **al- lega** al presente atto sotto la **lettera "A"**

- la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica.

ARTICOLO VIII

Ai sensi della legge 23 dicembre 2005 n. 266, articolo 1, com- ma 497, la parte acquirente mi rende la richiesta che la base imponibile ai fini della registrazione sia costituita dal va- lore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del DPR 26 aprile 1986 n. 131 e cioè euro 38.000 (tren- tottomila)

ARTICOLO IX

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del due per cento, di cui al DPR 26 aprile 1986 n. 131 tariffa parte I, art. 1 - comma 2, nel ricorrere delle condizioni di categoria catastale e di cui alla nota II bis del citato articolo,

l'acquirente

dichiara di voler stabilire entro i termini di legge la resi- denza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato

dichiara di non essere titolare dei diritti di proprietà usu- frutto uso e abitazione di altra casa di abitazione

a) nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile ac- quistato, né esclusivo né in comunione col coniuge

b) su tutto il territorio nazionale, neppure per quote, anche in comunione legale, neanche in nuda proprietà, la quale sia stata acquistata da uno dei coniugi con le agevolazioni ricor- date da detta tariffa art. I nota II bis co 1 lett. c.

Esso prende atto delle sanzioni per il caso di dichiarazione mendace nonché di trasferimento ancorché gratuito entro cinque anni da oggi, salvo acquisto infraannuale di altro immobile da adibire a propria abitazione principale

=====

SEZIONE QUARTA - PUBBLICITA' IMMOBILIARE

=====

ARTICOLO X

Ai sensi dell'art. 2817 codice civile la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale esonerando espressamente il competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'iscriverla d'ufficio.

ARTICOLO XI

Ai sensi delle leggi 19 maggio 1975 n. 151 e 27 febbraio 1985 n. 52

a) il venditore dichiara che l'immobile è pervenuto per successione di Olivieri Severina deceduta in data 10 maggio 2012 (dichiarazione registrata a Verona 1 al n. 1411 vol. 9990)

Dichiara inoltre di essere coniugato in comunione legale

b) l'acquirente dichiara di essere legalmente separato

Del presente atto scritto da persona di mia fiducia e da me su di un foglio per quattro facciate ho dato lettura ai costituiti che lo approvano.
Sottoscritto alle ore sedici

F.to [REDACTED]

F.to GIUSEPPE CHILIBERTI - Notaio - Sigillo



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 78007/2016 VALIDO FINO AL: 26/07/2026

DATI GENERALI

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

Dati identificativi

Regione: Veneto Comune: Salizole Indirizzo: VIA PONTENUOVO 286 Piano: T-1 Interno: Coordinate GIS: 45,2071 - 11,0968	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1939 Superficie utile riscaldata (m ²): 154,45 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 715,54 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Comune catastale	Salizole(H714)	Sezione	Foglio	23	Particella	63
Subalterni	da a	da a	da a		da a	
Altri subalterni	3					

Servizi energetici presenti

<input type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale + Più efficiente - Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASIZERO CLASSE ENERGETICA F EP _{gl,ren} 202,11 kWh/m ² anno	Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B (86,12) Se esistenti:
INVERNO	ESTATE								



Chiave: 293c899bd8

Architetti Pianificatori Passaggiisti Conservatori della provincia di **VE**
lecco Mazzon n. 2402

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 78007/2016 VALIDO FINO AL: 26/07/2026



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 202,11
✓	Gas naturale	3098,67 Nm3	
	GPL		
	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 0,00
	Gasolio e Olio combustibile		
	Biomasse solide		
	Biomasse liquide		
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 41,17
	Solare termico		
	Eolico		
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	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 (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	COIBENTAZIONE ESTERNA PARETI		10	D (134,41)	D 134,41 kWh/m ² anno ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA Isacco Munson n. 2402 sezione A settore architettura ARCHITETTO



Chiave: 293c899bd8



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 78007/2016 VALIDO FINO AL: 26/07/2026

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	715,54	m ³
S - Superficie disperdente	514,80	m ²
Rapporto S/V	0,72	
EPH,nd	129,16	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0400	-
Y IE	0,3000	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	Epren	Epren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato					η_{H}		
Climatizzazione estiva						η_{C}		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato					η_{W}		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								



ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA



Isacco Mazzon n° 2402 sezione A settore architettura ARCHITETTO



Chiave: 293c899bd8





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 78007/2016 VALIDO FINO AL: 26/07/2026



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.

L'edificio è fatiscente e privo di impianto. Necessita di una ristrutturazione totale e radicale sia strutturale che impiantistica.



SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	ISACCO MAZZON	
Indirizzo	VIA DIVISIONE ACQUI, 9 OPPEANO(VR)	
E-mail	isacco.mazzon@gmail.com	
Telefono	045549115,3314857220	
Titolo	Arch.	
Ordine/iscrizione	/ 2402 /	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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 10 del D.L. 03/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.	

Data di emissione 26/07/2016



Chiave: 293c899bd8





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 78007/2016 VALIDO FINO AL: 26/07/2026



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:



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 1 2 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 e-nergetica e la ristrutturazione importante.

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

Codice	Codice
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.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ".") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica
1	Gas naturale
2	GPL
3	Carbone
4	Gasolio e Olio combustibile
5	Biomasse solide
6	Biomasse liquide

7	Biomasse gassose
8	Solare fotovoltaico
9	Solare termico
10	Eolico
11	Teleriscaldamento
12	Teleraffrescamento
13	altro

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA



Isotta Masson
n° 2492

sezione A
seniore architetto
ARCHITETTO



Chiave: 293c899bd8

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto Arch. Isacco Mazzon, nato a Isola della Scala (VR) il 27-03-1979, C.F. MZZSCC79C27E349V, residente a Oppeano in Via Divisione Acqui n° 9, iscritto all'ordine degli Architetti dei Verona al n° 2402, in qualità di Certificatore Energetico incaricato per la redazione del presente Attestato di Prestazione Energetica, sotto la propria responsabilità (a norma degli art. 19 e 47 del DPR 28.12.2000 n. 445) e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia (art. 76 del DPR 28.12.2000 n. 445)

DICHIARA

Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dall'art. 12 del DL 4 giugno 2013, n. 63, che

- 1) il presente Attestato di Prestazione Energetica (**Codice Certificato 78007/2016**) reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 28.12.2000 n. 445, risulta corrispondente allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e corrisponde all'originale depositato presso il Registro Regionale delle Attestazioni di Prestazione Energetica;
- 2) non sussiste alcun conflitto di interesse nè diretto nè indiretto, ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DPR 75/2013 sia per quanto riguarda il processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto di attestazione sia per quanto riguarda il coinvolgimento con i produttori dei materiali e dei componenti incorporati nell'immobile oggetto di attestazione e che non esiste per se stesso alcun rapporto nè congiunto nè di parentela fino al quarto grado con il richiedente la prestazione energetica.

Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della Legge 675/96, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Si allega fotocopia fotostatica del documento di identità.

Oppeano (VR) , 26/07/2016



ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente copia su supporto informatico, è conforme al suo originale su supporto cartaceo munito delle prescritte firme conservato nei miei rogiti.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Cerea, li 15 aprile 2024



Firmato digitalmente
da GIUSEPPE
CHILIBERTI
C: IT
O: DISTRETTO
NOTARILE DI
VERONA:80007960232