

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

## PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DI IMMOBILE

Via Indipendenza 19, Marzocca di  
Senigallia (AN)

---

**Proprietà:** [REDACTED]

**Tecnico incaricato:** Ing. Francesco Balducci

**Via Gentiloni 7, 60129 Ancona**

## Sommario

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Premessa .....                                          | 3  |
| DESCRIZIONE DEL BENE .....                              | 3  |
| DOCUMENTAZIONE CATASTALE .....                          | 5  |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....                        | 6  |
| CONFORMITA' DEL BENE .....                              | 6  |
| AGGIORNAMENTO CATASTALE .....                           | 6  |
| STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E VARIANTE IN CORSO ..... | 7  |
| CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE .....          | 7  |
| APE E CONFORMITÀ IMPIANTI, PREVENZIONE INCENDI .....    | 8  |
| SUDDIVIDIBILITA' DEL BENE .....                         | 8  |
| PIGNORAMENTI E LOTTI .....                              | 8  |
| VINCOLI .....                                           | 9  |
| VINCOLI CONDOMINIALI, DIRITTI, USI CIVICI .....         | 9  |
| STIMA DEL VALORE .....                                  | 9  |
| ALLEGATI .....                                          | 11 |

**Premessa**

In data 04/06/2018 lo scrivente Ing. Francesco Balducci è stato incaricato da Dott. Gianluca Pierpaoli per la redazione di una perizia sullo stato di un immobile sito nel Comune di Senigallia e sulla sua stima del valore commerciale.

Si è acquisita presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale aggiornata.

Previo avviso in data 08/08/2018 è stato effettuato un sopralluogo alla presenza del soggetto custode dell'immobile, Sig.ra Monica Russo. In tale occasione si è presa visione dell'intero immobile riportandone ampia documentazione fotografica e verificandone le dimensioni principali.

Ulteriori ricerche sono state poi eseguite per verificare la regolarità urbanistica, provvedendo ad un accesso agli atti per accertare la documentazione di progetto approvata presente presso il Comune di Senigallia.

Sono state inoltre condotte altre ricerche di mercato per il completamento della perizia di stima.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene preso in considerazione nella presente perizia è il seguente:

Edificio produttivo costituito da una porzione destinata ad attività industriale/artigianale su due livelli e da una porzione destinata ad uffici su tre livelli, sito nel Comune di Senigallia, località Marzocca in Via dell'Indipendenza 19.

Il bene immobiliare oggetto di perizia è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al Foglio 20 mappale 961, Via dell'Indipendenza 19, piano terra, primo e secondo, Categoria D7, Rendita Catastale € 8.236,00. Il bene è confinante con i mappali 948, 10,1297,1275, la viabilità pubblica.

L'immobile è sito all'interno della area industriale e artigianale che si sviluppa a sud dell'abitato di Marzocca di Senigallia. L'area è caratterizzata da numerosi edifici a carattere produttivo e commerciale inframezzati con alcuni volumi destinati a residenza sia di carattere preesistente allo sviluppo della zona industriale e sia di edificazione coeva ai capannoni quale quota di residenza ammessa dai piani urbanistici.

Trovandosi in una area con originaria pendenza del terreno, l'edificio è caratterizzato da due accessi su livelli differenti. Un accesso posto a livello inferiore direttamente dalla Via pubblica ed uno a livello più alto posto sul retro dell'edificio.

L'immobile è costituito da un'area destinata ad uffici che si sviluppa su tre livelli dal lato della strada pubblica e da una zona destinata alla produzione che si articola invece su due livelli più alti.



I tre piani ad ufficio sono collegati da una scala interna posta al centro dell'edificio, mentre la zona produttiva, oltreché essere collegata con l'area uffici gode anche di un altro collegamento verticale dato da un ascensore/montacarichi interno.

La struttura dell'intero immobile è quella classica dei capannoni industriali con pilastri e travi in cemento prefabbricati, tamponatura in pannelli prefabbricati, infissi in alluminio elettro-brunito.

I solai sono con elementi prefabbricati completati con getti in opera, le pavimentazioni sono di tipo in cemento industriale nella parte produttiva, mentre nella zona uffici è presente una pavimentazione in ceramica di monocottura.

La copertura è di tipo prefabbricato con elementi tegolo a pi-greco.

La struttura non denota alcun segno di cedimento fondativo o alcun altro segnale di problematiche statiche.

L'impianto elettrico è di tipo esterno ed è dotato di un sottoquadro posto all'interno della cabina di trasformazione edificata sul fronte dell'edificio adiacente. In pratica l'impianto elettrico dell'edificio utilizza il medesimo allaccio elettrico dell'altro immobile ed ha un impianto derivato da questo.

L'approvvigionamento idrico del fabbricato avviene da una derivazione dell'impianto idrico dell'edificio adiacente che era stato costruito alcuni anni prima, medesima soluzione fu adottata per l'impianto antincendio e per l'impianto di aria compressa. Tali scelte creano una integrazione impiantistica tra i due edifici di cui si dovrà tenere conto in sede di valutazione, data la necessità della separazione degli impianti.

In ogni piano di uffici sono presenti dei servizi igienici completi, l'impianto di riscaldamento è di tipo a fancoil gestiti da due caldaie murali a gas poste al piano primo e secondo del blocco uffici. Le medesime caldaie servono anche per la produzione di acqua calda di tutti i bagni dell'edificio.

Nelle due zone produttive è presente una macchina per il riscaldamento marca RIELLO del tipo aerotermi a gas a diffusione diretta.

Se la zona produttiva è sostanzialmente costituita da due grandi spazi aperti caratterizzati solo dalla presenza del vano ascensore, la parte ad uffici è caratterizzata da innumerevoli divisioni interne costituite da elementi attrezzati tipici degli uffici che la ripartono in vari locali funzionali all'attività che svolgevano. Alcune divisioni interne sono realizzate in cartongesso.

La parte destinata ad uffici ha una superficie lorda complessiva pari a 521 m<sup>2</sup> mentre quella produttiva ha una superficie lorda di 1299 m<sup>2</sup>.

Sono presenti anche delle tettoie sul lato sud che formano riparo ai materiali immagazzinati e ad alcuni impianti.

L'intero immobile versa in ottime condizioni di manutenzione. Seppur inutilizzato attivamente esso denota solo la necessità di alcune manutenzioni ordinarie alle tamponature esterne, alle

caditoie di raccolta dell'acqua dell'area antistante l'ingresso e ad alcune finiture interne ed esterne.

L'immobile fu realizzato quale ampliamento di un edificio produttivo esistente nella stessa area ed appartenente ai medesimi proprietari. I due immobili facevano parte dello stesso sistema produttivo e pertanto, come scritto, esistono una serie di integrazioni impiantistiche e funzionali tra i due edifici. Tutti gli impianti dell'edificio in questione sono integrati con quelli dell'edificio adiacente pre-esistente il quale condivide con questo anche il principale accesso carrabile.

Tale integrazione costituisce di fatto un legame tra i due edifici difficilmente scindibile senza che venga meno la fruibilità dell'uno o dell'altro immobile. In tali casi, essendovi la possibilità che i due capannoni apparterranno a soggetti ed attività differenti, vige, per gestione di tali aree comuni, l'art. 1062 del Codice Civile che di fatto costituisce una servitù relativamente all'uso di tali spazi. In ogni caso, a maggiore chiarimento, si propone che venga regolamentato l'uso delle aree comuni ai due edifici attraverso un regolamento da accettarsi da entrambe le parti acquirenti che viene allegato alla presente all'ALLEGATO 1.

#### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Si riporta qui di seguito la serie delle visure catastali relative all'immobile.

| PERIODO                      | PROPRIETA'           | DATI CATASTALI                           |
|------------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| Dal 28/09/1992 al 15/11/1994 | Comune di Senigallia | Foglio 20 Part. 961 (Catasto Terreni)    |
| Dal 15/11/1994 al 26/11/1997 |                      | Foglio 20 Part. 961 (Catasto Terreni)    |
| Dal 26/11/1997 al 17/04/1998 |                      | Foglio 20 Part. 961 (Catasto Terreni)    |
| Dal 17/04/1998 al 23/03/2007 |                      | Foglio 20 Part. 961 (Catasto Fabbricati) |
| Dal 23/03/2007 al 31/12/2014 |                      | Foglio 20 Part. 961 (Catasto Fabbricati) |
| Dal 31/12/2014               |                      | Foglio 20 Part. 961 (Catasto Fabbricati) |

Come si evince dalle visure storiche, l'ultimo aggiornamento catastale risale all'anno 2008, in seguito ad una pratica di cambio d'uso da magazzini ad uffici del secondo livello dell'immobile.

Ad un'analisi ad oggi dell'edificio è risultato che tale secondo livello ha poi subito ulteriori modifiche interne con la realizzazione di una serie di partizioni per realizzare locali diversi.

Inoltre, risultano, al piano primo e terra, delle imprecisioni di tipo grafico nelle planimetrie catastali che non riportano le porte che collegano la parte ad uffici con la parte produttiva dell'edificio. Tali porte, seppur presenti fin dalla Concessione edilizia originaria e presenti nelle



successive pratiche edilizie, non sono state riportate nelle planimetrie catastali per puro errore grafico.

Pertanto, a parte gli errori grafici che sono stati corretti in sede di redazione della presente perizia, le difformità riguardano esclusivamente partizioni interne non strutturali e sono facilmente sanabili con una pratica edilizia di sanatoria presso il comune di Senigallia e seguente aggiornamento catastale. Il costo di tale pratica edilizia, della eventuale sanzione e dell'aggiornamento catastale viene stimato in totali 3.500,00 Euro.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, aggiornate al 21/05/2019 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscrizione dell'11/12/2012- Registro particolare 3225, Registro Generale 22696  
Pubblico Ufficiale GUIDO BUCCI-Rep.67719/22151 del 7/12/2012  
Durata: 15 anni  
Importo: Euro 198.000,00  
Creditore: Credito Valtellinese ex Carifano
- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscrizione dell'11/12/2012- Registro particolare 3226, Registro Generale 22696  
Pubblico Ufficiale GUIDO BUCCI-Rep.67720/22152 del 7/12/2012  
Durata: 15 anni  
Importo: Euro 770.000,00  
Creditore: UBI ex Banca Popolare di Ancona

Le visure si riportano in ALLEGATO 6.

### **CONFORMITA' DEL BENE**

Il bene è identificato al foglio 20, Particella 961, nel Comune di Senigallia (AN), in Via Indipendenza 19. I medesimi dati sono riportati nell'incarico ricevuto dal Dott. Gianluca Pierpaoli in data 04/06/2018.

### **AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Come enunciato precedentemente si è provveduto alla correzione degli errori grafici presenti nelle planimetrie catastali, lasciando l'aggiornamento catastale del secondo livello ad uffici al momento della redazione della pratica di sanatoria.

## **STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E VARIANTE IN CORSO.**

L'immobile era compreso entro il perimetro delle zone DP1.2(industriali di espansione) in quanto parte del vecchio PIP di Marzocca.

Il PRG di Senigallia è stato recentemente oggetto di una Variante SMART che prevede la riunione di tutte le zone industriali sotto la sigla DAP, sempre normate dal nuovo art. 18 delle NTA che prevede un ampliamento delle destinazioni d'uso possibili ed attualizza alle norme vigenti le procedure di attuazione. La variante SMART al PRG è stata approvata dal Consiglio Comunale il 15/02/2019.

## **CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

Si è provveduto a raccogliere i dati relativi alle autorizzazioni edilizie che hanno riguardato l'edificazione dell'edificio, anche con visita presso i competenti uffici comunali. Da tale analisi risulta che l'edificio è stato costruito in forza alla Concessione Edilizia nr C97/68 del 23/04/1997 con cui veniva autorizzata l'edificazione di un edificio in ampliamento di un altro edificio industriale già realizzato nel medesimo lotto.

L'inizio dei lavori viene dichiarato in data 01/07/1997 e il progetto strutturale viene depositato presso gli Uffici del Genio Civile di Ancona con protocollo 1300/97.

In data 01/10/1997 viene fatta richiesta di variante alla C97/68 che viene concessa in data 21/01/1998 ma mai ritirata in quanto in data 26/11/1997 viene ceduta la proprietà del costruendo edificio con atto pubblico presso il Notaio Sgolacchia di Senigallia. La proprietà viene ceduta alla Società [REDACTED] che acquisisce anche un frustolo di terreno identificato al Foglio 948 sub 2 per garantire indipendenza formale del nuovo edificio da quello già edificato adiacente identificando un lotto di pertinenza dell'edificio costruendo indipendente da quello già edificato.

La Concessione edilizia C97/68 viene volturata alla Società [REDACTED] la quale fa richiesta di variante in corso d'opera in data 25/03/1998 nella quale si prevede lo spostamento dell'ascensore interno e la realizzazione del terzo piano destinato ad uffici oltre ad una serie di varianti alle divisioni interne. La concessione in variante è la C98/85 del 20/04/1998.

La fine dei lavori è stata dichiarata in data 02/07/1998 e la richiesta di Abitabilità viene depositata in Comune in data 09/07/1998. Il Certificato di Abitabilità 53/98 viene rilasciato in data 23/12/1998.

Per quanto riguarda le strutture viene depositata la Relazione Struttura Ultimata in data 24/4/1998 e nella stessa data si deposita il Collaudo Statico.

In seguito l'immobile è stato oggetto di successive pratiche edilizie per modifiche interne ed esterne resesi necessarie per migliorarne la funzionalità e la produttività, in particolare:

DIA S/2008/06 del 02/01/2008- cambio d'uso da magazzino ad uffici al piano secondo con conseguente abitabilità e aggiornamento catastale.



DIA S/2009/565 – installazione di pensilina esterna-LAVORI MAI ESEGUITI

DIA S/2009/716- Modifica di divisioni interne leggere al piano primo, rifacimento di pavimentazioni

Viene fatta richiesta di Permesso di Costruire per ampliamento ai sensi del Piano Casa, il PdC viene approvato (PdC nr. 13132 del 13/06/2013) ma i lavori non sono mai stati effettuati.

Come detto in precedenza, dal sopralluogo sono risultate alcune difformità tra le planimetrie catastali, conformi alla pratica S/2008/06, e quanto trovato sul posto. Tali difformità sono solo attinenti le divisioni interne e sono quindi facilmente sanabili sulla base di quanto previsto dalle norme vigenti. La sanatoria prevede una pratica edilizia presso il Comune di Senigallia, con relativa sanzione amministrativa ed un aggiornamento catastale.

In funzione della attività che l'edificio ospiterà si provvederà o meno ad aprire una pratica di prevenzione incendi presso i Vigili del Fuoco.

#### **APE E CONFORMITÀ IMPIANTI, PREVENZIONE INCENDI**

Data l'epoca della costruzione non è presente alcun documento relativo alla certificazione delle prestazioni energetiche dell'edificio. Sulla base delle norme vigenti dovrà essere dotata, prima della commercializzazione del bene, di un Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.).

Per quanto riguarda le certificazioni impianti, nel caso in cui la proprietà non disponesse di una copia, possono essere reperite presso gli uffici comunali in quanto risultano allegate alla richiesta di abitabilità dell'immobile.

Dalla stessa non risulta che l'immobile fosse soggetto a Prevenzione incendi, tale obbligo sarà da valutarsi sulla base delle attività che saranno svolte nell'edificio.

#### **SUDDIVIDIBILITÀ DEL BENE**

Così come organizzato l'immobile sembra difficile da dividere in più unità per essere immesso sul mercato separatamente. Tale difficoltà è dovuta principalmente all'unico ingresso su Via Indipendenza. Unica possibilità sembra essere quella della divisione della zona ad uffici con quella solo produttiva o a magazzino, posto che questo ne aumenti la appetibilità commerciale e non generino aumento delle spese. Pertanto si suggerisce la messa sul mercato dell'immobile nella sua interezza, prevedendo la possibilità di valutare il suo frazionamento, con le relative spese solo in caso di difficoltà al piazzamento sul mercato dell'intero immobile.

#### **PIGNORAMENTI E LOTTI**

L'immobile non è pignorato pro quota e non è possibile definire lotti differenti dall'unico lotto sopra descritto.



Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

### **VINCOLI CONDOMINIALI, DIRITTI, USI CIVICI**

Ad oggi non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.

Sul lato nord dell'edificio è presente una rampa di accesso in pendenza che da accesso all'area produttiva al primo livello e da anche accesso ai mezzi per lo svolgimento dell'attività industriale posta all'interno del capannone limitrofo identificato al mappale 948. In aggiunta all'interno del mappale 948 è presente una cabina elettrica di trasformazione che serve anche l'immobile in oggetto con conseguente passaggio di reti all'interno del mappale 948.

Tale integrazione di ingressi ed impianti tra i due immobili è dovuta al fatto che essi sono stati concepiti e realizzati come facenti parte della stessa proprietà e della stessa attività. Trovandosi nella necessità di porre in vendita uno dei due immobili sarà necessario provvedere a definire, in sede di atto notarile, anche una serie di servitù e obblighi che possano comunque garantire la funzionalità di entrambe gli immobili e delle attività che questi ospitano.

In ogni caso sarà opportuno prevedere la possibilità della totale indipendenza impiantistica tra i due capannoni, cosa che sarà possibile allacciando il capannone di cui al mappale 961 alle reti pubbliche in maniera indipendente, provvedendo al distacco di questo dagli impianti dell'edificio realizzato prima in termini temporali.

I lavori di distacco e allaccio alle reti pubbliche in maniera indipendente possono essere stimati in € 25.000,00, cifra che può comunque dipendere dal tipo di attività che questo ospiterà in futuro.

### **STIMA DEL VALORE**

I valori OMI riferiti alla zona di Marzocca per edifici a destinazione uffici e a destinazione produttiva ci danno i seguenti valori.

| tipologia | Stato<br>conservativo | Valore di mercato (€/mq) |      |
|-----------|-----------------------|--------------------------|------|
|           |                       | min                      | max  |
| UFFICI    | NORMALE               | 770                      | 1150 |

| tipologia | Stato<br>conservativo | Valore di mercato (€/mq) |     |
|-----------|-----------------------|--------------------------|-----|
|           |                       | min                      | max |
| CAPANNONI | NORMALE               | 250                      | 380 |

Viene calcolata una superficie convenzionale parametrizzata dell'intero immobile moltiplicando le superfici reali per parametri che considerano la destinazione e la localizzazione delle superfici stesse.

#### CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

##### SUPERFICI REALI (MQ)

|                  | uffici | Opificio<br>seminterrato | Opificio fuori<br>terra |
|------------------|--------|--------------------------|-------------------------|
| parametro        | 1      | 0.75                     | 1                       |
| Piano terra      | 113    | 695                      | 0                       |
| Piano primo      | 204    | 0                        | 604                     |
| Piano<br>secondo | 204    | 0                        | 0                       |

##### SUPERFICI CONVENZIONALI (MQ)

|                  | uffici     | Opificio<br>seminterrato | Opificio fuori<br>terra |
|------------------|------------|--------------------------|-------------------------|
| Piano terra      | 113        | 521,25                   | 0                       |
| Piano primo      | 204        | 0                        | 604                     |
| Piano<br>secondo | 204        | 0                        | 0                       |
| <b>TOTALE</b>    | <b>521</b> | <b>521,25</b>            | <b>604</b>              |

L'immobile nel suo complesso è caratterizzato da una serie di aspetti positivi che si possono principalmente riferire alla buona posizione nell'ambito di una zona produttiva, alla facilità di collegamento con le principali vie di comunicazione, al buono stato di conservazione e alla presenza di un doppio accesso. Va parimenti ricordato che esiste un aspetto negativo legato alla integrazione degli impianti e del sistema viario interno al lotto con l'edificio produttivo limitrofo. Se alcune servitù di tipo impiantistico sono eliminabili con dei lavori, lo stesso non è ormai possibile con il sistema di accessi carrabili che attualmente lega i due edifici.

Le indagini di mercato nella zona hanno confermato il trend generale di contrazione dei prezzi immobiliari che confermano i valori OMI dando un costo medio nella zona di 350,00 €/mq per capannoni produttivi e 1100,00/mq per gli uffici. Nel complesso sono maggiori gli elementi positivi

dell'immobile, si ritiene pertanto corretto attestarsi sui valori massimi tra quelli indicati dalle tabelle OMI, considerando comunque un abbattimento del 15% dovuto alla vetustà dell'immobile e pertanto con valori unitari pari a 980,00€/mq per gli uffici e 325,00 €/mq per la parte produttiva.

Pertanto il valore dell'immobile generale può essere stimato in

UFFICI: 521 mq X 980,00 €/mq = 510.580,00 €

OFFICINA: 1125 mq X 325,00 €/mq = 365.625,00 €

TOTALE VALORE IMMOBILE = 876.205,00 €

Da tale valore vanno detratte le seguenti voci:

1. Pratiche edilizie di sanatoria delle opere interne, compreso aggiornamento, pari a Euro 3.500,00
2. Lavori di separazione degli impianti stimabili in Euro 25.000,00

**Pertanto il valore commerciale del bene nella sua interezza può essere stimato in Euro 847.705,00**

**(OTTOCENTOQUARANTASETTEMILASETTECENTOCINQUE/00)**

Ancona li 28/05/2019

Il tecnico incaricato

(Ing. Francesco Balducci)

## **ALLEGATI**

ALLEGATO 1- Regolamento per utilizzo delle aree comuni

ALLEGATO 2- Documentazione fotografica

ALLEGATO 3- Planimetria e documenti catastali

ALLEGATO 4- APE

ALLEGATO 5. Pratiche edilizie

ALLEGATO 6. Visure Ipotecarie



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- ☐ Residenziale  
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

**Oggetto dell'attestato**

- ☒ Intero Edificio  
☐ Unità immobiliare  
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

**Dati identificativi**

Regione: Marche

Comune: Senigallia

Indirizzo: via indipendenza 19

Piano: T

Interno:

Coordinate GIS: 43.671046 - 13.296757

Zona Climatica: D

Anno di costruzione: 1998

Superficie utile riscaldata (m²): 1779

Superficie utile raffrescata (m²): 304

Volume lordo riscaldato (m³): 4663

Volume lordo raffrescato (m³): 943

|                  |      |         |    |        |    |            |     |
|------------------|------|---------|----|--------|----|------------|-----|
| Comune catastale | I608 | Sezione | 0  | Foglio | 20 | Particella | 961 |
| Subalterni       | da   | a       | da | a      | da | a          |     |
| Altri Subalterni | 0    |         |    |        |    |            |     |

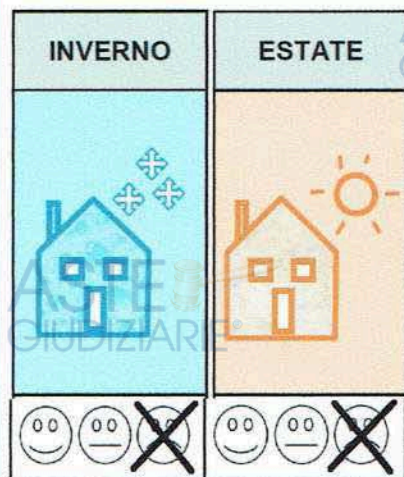
**Servizi energetici presenti**

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

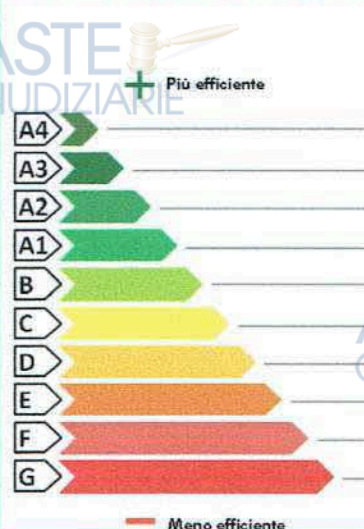
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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**





**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE        |                           | Quantità annua consumata<br>in uso standard<br>(specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica<br>globali ed emissioni                                                        |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 47.19 kWh                                                                    | Indice della prestazione<br>energetica non rinnovabile<br>EP <sub>gl,nren</sub><br><br>kWh/m² anno<br><br>77.29 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale              | 4.58 Sm³                                                                     |                                                                                                                 |
|                                     | GPL                       |                                                                              |                                                                                                                 |
|                                     | Carbone                   |                                                                              | Indice della prestazione<br>energetica rinnovabile<br>EP <sub>gl,ren</sub><br><br>kWh/m² anno<br><br>12.47      |
|                                     | Gasolio                   |                                                                              |                                                                                                                 |
|                                     | Olio combustibile         |                                                                              |                                                                                                                 |
|                                     | Biomasse solide           |                                                                              | Emissioni di CO <sub>2</sub><br><br>Kg/m² anno<br><br>16.52                                                     |
|                                     | Biomasse liquide          |                                                                              |                                                                                                                 |
|                                     | Biomasse gassose          |                                                                              |                                                                                                                 |
|                                     | Solare fotovoltaico       |                                                                              |                                                                                                                 |
|                                     | 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<br>RACCOMANDATO | Comporta una<br>Ristrutturazione<br>e importante | Tempo di ritorno<br>dell'investimento<br>anni | Classe energetica<br>raggiungibile con l'intervento<br>(EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m² anno) | CLASSE<br>ENERGETICA<br>raggiungibile se si<br>realizzano tutti gli<br>interventi<br>raccomandati |
|--------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ren1   | fotovoltaico                       | No                                               | 9                                             | B ( 51.2 kWh/m² anno)                                                                      | B<br><br>51.2<br><br>kWh/m² anno                                                                  |
|        |                                    |                                                  |                                               |                                                                                            |                                                                                                   |
|        |                                    |                                                  |                                               |                                                                                            |                                                                                                   |
|        |                                    |                                                  |                                               |                                                                                            |                                                                                                   |



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

|                            |        |                         |
|----------------------------|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato      | 4663   | m <sup>3</sup>          |
| S - Superficie disperdente | 2710   | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V               | 0.58   |                         |
| EP <sub>H,nd</sub>         | 19.45  | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| Asol,est / Asup utile      | 0.053  | --                      |
| YIE                        | 0.2087 | W / m <sup>2</sup> K    |

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

| Servizio Energetico              | Tipo di impianto                      | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | EP <sub>ren</sub> | EP <sub>ren</sub> |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Climatizzazione invernale        | 1 - Caldaia a condensazione           | 2008                  |                                           | Gas naturale                  | 24                  | 0.74 $\eta_H$               | 0.49              | 26.34             |
| Climatizzazione estiva           | 1 - HP a motore endotermico aria-aria | 2008                  |                                           | Energia elettrica da rete     | 12                  | 3.63 $\eta_C$               | 0.48              | 1.99              |
| Produzione Acqua calda sanitaria | 1 - Caldaia a condensazione           | 2008                  |                                           | Gas naturale                  | 24                  | 0.4 $\eta_W$                | 0.04              | 1.45              |
| Impianti Combinati               |                                       |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                   |
| Produzione da Fonti Rinnovabili  |                                       |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                   |
| Ventilazione Meccanica           |                                       |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                   |
| Illuminazione                    | 1 - Lampade fluorescenti              | 1998                  |                                           | Energia elettrica da rete     | 10.5                | 1                           | 11.45             | 47.51             |
| Trasporto di Persone o Cose      |                                       |                       |                                           |                               |                     |                             |                   |                   |



**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome                                     | BALDUCCI FRANCESCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |
| Indirizzo                                          | GENTILONI 7, ANCONA (AN)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |
| E-mail                                             | francesco.balducci@conier.it                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |
| Telefono                                           | 3358331654                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |
| Titolo                                             | INGEGNERI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
| Ordine/Iscrizione                                  | ANCONA / 1816                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            |
| Dichiarazione di indipendenza                      | Il sottoscritto certificatore BALDUCCI FRANCESCO Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. |                                            |
| Informazioni aggiuntive                            | E' presente soltanto il libretto impianto relativo alle caldaie a gas, ma non quello relativo agli altri impianti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |

**SOPRALLUOGO 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 |    |

Data di emissione: 07/04/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

**Ing. Francesco BALDUCCI**  
Ingegnere Prov. di Ancona n. 1816



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

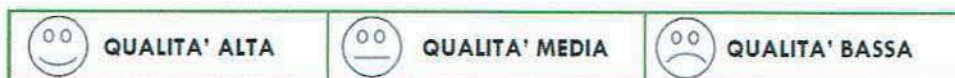
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare 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 (EP<sub>gl</sub>, n<sub>ren</sub>):** 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 12 del d.lgs. 192/2005.

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

| Codice      | TIPO DI INTERVENTO                 |
|-------------|------------------------------------|
| <b>Ren1</b> | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO       |
| <b>Ren2</b> | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| <b>Ren3</b> | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| <b>Ren4</b> | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE  |
| <b>Ren5</b> | ALTRI IMPIANTI                     |
| <b>Ren6</b> | 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.