

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione Giudiziale n. 36/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello
Curatore: Avv. Gabriele Sartini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

LOTTO D – Abitazione sita in Fabriano (AN), Via Cialdini 54, piano primo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via F.lli Cattabeni 20 – 60019 Senigallia AN – Tel. 071.60005 – Mob. 339.3562206
Email stefanomagi@60019.it – PEC s.magi@pecaeometria.it
C.F. MGASFN67T2616081 – P.IVA 02002730428
www.stefanomagigeometra.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa.

Con istanza del 17/09/2024 l'Avv. Gabriele Sartini, in qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale

iscritta al n. 36/2024 presso la Sezione Liquidazioni Giudiziali del Tribunale di Ancona, nominava il sottoscritto **Geom. STEFANO MAGI** quale perito estimatore dei beni immobili oggetto della suddetta procedura.

Descrizioni degli immobili

Per una migliore identificazione e descrizione dei beni immobili oggetto di valutazione, il sottoscritto perito estimatore ha provveduto alla seguente suddivisione in lotti:

- **Lotto A:** Immobili siti in Fabriano (AN), via Serraloggia snc
- **Lotto B:** Abitazione in Fabriano (AN), Corso della Repubblica 15, Piano T-3-4
- **Lotto C:** Abitazione in Fabriano (AN), Corso della Repubblica 15, Piano 3
- **Lotto D:** Abitazione in Fabriano (AN), Via Cialdini 54, piano 1
- **Lotto E:** Abitazione in Fabriano (AN), Via Cialdini 54, piano 2
- **Lotto F:** Ristorante in Fabriano (AN), Via Cialdini 54/Piazza Cairoli 1/Via Filzi 13
- **Lotto G:** Abitazione in corso di ristrutturazione in Frazione Campodonico snc di Fabriano (AN)
- **Lotto H:** Soffitta in Fabriano (AN), via Fratti 2
- **Lotto I:** Magazzino in Fabriano (AN), Piazza Cairoli 17
- **Lotto L:** Terreno in frazione Campodonico di Fabriano (AN), via Dei Sodi, contrada San Biagio in Caprile
- **Lotto M:** Magazzino in Fabriano (AN), Piazza Cairoli 16

LOTTO D - Descrizione ed ubicazione del bene da estimare.

L'immobile di cui al presente Lotto di vendita D consiste in una abitazione posta al piano primo di un fabbricato articolato su 4 piani fuori terra facente parte di un aggregato edilizio storico che si sviluppa lungo la centrale via Cialdini, con ingresso al civico 54, in Fabriano. La porzione di edificio in esame è composta da esercizi commerciali al piano terra e da appartamenti ai sovrastanti piani 1-2-3.

La zona dove ricade l'immobile è centrale e la destinazione prevalente è residenziale con presenza di attività commerciali e servizi. Esso dista circa 300 metri dalla Piazza del Comune e circa 150 metri dalla Piazza Garibaldi dove sono disponibili i parcheggi. Dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria della città.

La zona risulta ben collegata con le principali arterie di comunicazione e dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Consistenza, dati strutturali e finiture (vedi all. 3)

L'accesso all'appartamento avviene dalla via Cialdini, civico 34, tramite un androne di ingresso comune che conduce alla scala la quale collega tutti i piani. Dal pianerottolo al primo piano si entra nell'appartamento che si sviluppa su unico piano e che risulta composto da 3 vani principali più locali accessori. Si entra nel soggiorno e sulla destra si accede ad un disimpegno che conduce a una sala pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Sempre dal soggiorno, sulla sinistra, si accede ad un disimpegno che conduce ad un ripostiglio. Tali ultimi spazi si trovano in stato di pessima conservazione e non completi nelle finiture, mentre negli altri spazi dell'abitazione disimpegnati sulla destra del soggiorno, la situazione interna si presenta al civile. Si segnala che in fondo al disimpegno sulla sinistra del soggiorno, si è notata la chiusura di una porta interna con laterizi forati, ancora al grezzo e non intonacati. Con riferimento alla ultima planimetria catastale attualmente depositata in catasto, tale porta comunica con una scala la quale conduceva ad ulteriori piani (terra e/o mezzanino?).

L'immobile fa parte di un edificio che presenta le tipiche caratteristiche strutturali, tecnologiche ed architettoniche del centro storico. L'appartamento ha una conformazione geometrica regolare. Gli affacci sono verso la via Cialdini e su chiostrina interna. Non ci sono balconi o terrazzi. Esso ha mantenuto l'impianto dell'originario organismo edilizio dell'epoca costruttiva.

Nel fabbricato che comprende l'immobile sono stati eseguiti interventi di miglioramento sismico post terremoto del 1997 che principalmente hanno riguardato la ricostruzione della copertura in struttura lignea la quale solo in parte ricopre, in proiezione, la superfici dell'abitazione.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato che comprende l'immobile in questione sono le seguenti: fondazioni in muratura dell'epoca costruttiva; affacci su più lati; struttura portante in muratura di mattoni pieni intonacata con parti in muratura a vista; i solai di calpestio dei piani intermedi sono tipici dell'epoca costruttiva, con struttura lignea e soffitti in parte a cista ed in parte incannucciati: i soffitti del vano soggiorno e della camera da letto sono decorati. Le altezze interne utili variano da ml. 3,55 a ml. 3,95 per i vani principali, mentre per i ripostigli e servizio igienico l'altezza varia da ml. 2,20 a ml. 2,40.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in legno alcuni con vetro semplice altri con vetro termico; le persiane presenti sugli affacci si via Cialdini sono in legno tutte da restaurare. Gli infissi interni sono prevalentemente quelli originari da restaurare. Per quanto riguarda gli impianti, è presente l'impianto di riscaldamento, non attivo, con caldaia a metano, termosifoni prevalentemente in ghisa; gli impianti elettrici sono obsoleti e non funzionanti. Non è presente l'impianto ascensore. Non è presente l'impianto di climatizzazione estivo/invernale.

L'appartamento è attualmente libero e non è abitato da molti anni. Attualmente è utilizzato come deposito di mobilia e suppellettili ed oggetti vari. Nel complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, non tanto dal punto di vista strutturale quanto dal pessimo grado di manutenzione delle finiture, di opere non completate (in particolar modo

nella porzione a sinistra del soggiorno) e dall'impiantistica obsoleta. Sono presenti alcune lesioni nelle murature interne del soggiorno nonché segni di infiltrazione di acqua meteorica del disimpegno di sinistra. Sulla base di quanto descritto, l'immobile necessita di opere di risanamento conservativo interno con ammodernamento delle finiture e tinteggiature, rifacimento di tutti gli impianti e pavimentazioni, sostituzione infissi esterni ed interni, il tutto al fine di renderlo agibile.

Non ci sono parti comuni con le altre U.I. presenti nel fabbricato oltre alla scala e l'androne di ingresso. Dal disimpegno posto sulla sinistra del vano soggiorno si accede ad una chiostrina della quale non è stato possibile verificarne l'esatta proprietà, pertanto di essa non si terrà conto nella valutazione. Trattasi di chiostrina/cortile interno i circa mq. 18 necessaria a dare luce ed aria ai vari affacci delle unità immobiliari poste ai vari piani. Non risulta costituito un condominio giuridico tra le varie proprietà presenti del fabbricato.

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile.

Provenienza e proprietà dell'immobile.

Il bene in questione risulta di proprietà del Sig.

per la quota di 1000/1000. Non è stato possibile risalire all'atto di provenienza ma dalla consultazione catastale storica dell'immobile si evince che fin dall'impianto meccanografico del 1972 lo stesso era già intestato al Sig. I. Seppur vero che il catasto non è probatorio, considerata l'epoca storica, fornisce comunque la prova di una provenienza già risalente al 1972 e quindi ante ventennale. Sussiste la continuità delle trascrizioni per il periodo precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale.

Dati catastali ed intestazione della proprietà (vedi all. 1)

L'immobile di cui al Lotto D risulta censito al Catasto Fabbricati – Agenzia del Territorio di Ancona, al foglio 136 del Comune di Fabriano, alla particella 553, sub. 12, Cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 271,14;

Si segnala la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti in quanto nella planimetria risulta che il disimpegno a sinistra del vano soggiorno sia comunicante con una scala che conduce ad altra U.I. mentre dal sopralluogo effettuato tale parete che metteva in comunicazione il disimpegno con la scala è stata chiusa.

Tale difformità va regolarizzata mediante denuncia di variazione catastale per previa verifica della regolarità urbanistica o possibilità di regolarizzazione in sanatoria.

L'allineamento tra la ditta catastale e quella derivante dagli atti di provenienza, pur in mancanza del titolo, si presume sia rispettato per l'uso ultraventennale da parte del Sig.

Situazione urbanistica.

L'edificio si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come zona A2 Centro Storico, di cui all'art. 8.3 delle NTA del PRG – zona del centro storico di epoca 1600-1700. Sono presenti vincoli artistici, storici e paesaggistici.

Il fabbricato in cui è compreso l'immobile è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Pratica edilizia 9705784 per restauro e risanamento conservativo – progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico ai sensi della D.C.D. 121/97, delegato alla presentazione del progetto il Sig. _____ di cui alla Concessione Edilizia n. 22969 del 12/02/1999 e successiva variante n. 13762 del 31/05/2000; deposito S.D.OO.PP. progr. N. 2446/820 del 11/02/1999 e successiva variante progr. N. 16283/2419 del 29/05/2000; inizio lavori del 01/04/1999; ultimazione lavori del 03/06/2000; certificato di ultimazione lavori e conformità dei lavori del 14/06/2000 con la conseguita agibilità strutturale dell'edificio.

Dalle verifiche svolte in sede di raffronto tra lo stato dei luoghi e gli atti urbanistici di cui sopra, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Dal raffronto con gli elaborati grafici allegati al progetto di miglioramento sismico dell'edificio del 2001, appare che nei disegni l'appartamento è dotato di un piccolo vano posto sul fianco del cortile interno. Di fatto sul posto tale collegamento non è più presente ed il piccolo vano non fa più parte dell'abitazione come confermato anche dalla planimetria catastale in atti. Inoltre, il vano posto a sinistra dell'ingresso soggiorno, negli elaborati grafici appare come spazio più ampio rispetto a quello esistente in quanto probabilmente ingloba anche un altro locale limitrofo. Come confermato anche dalle planimetrie catastali, tale spazio è minore e coinvolge un solo locale ripostiglio mentre la restante porzione non fa parte dell'abitazione.

Dalle ricerche effettuate c/o l'archivio delle pratiche edilizia del Comune di Fabriano inerenti l'immobile, non è stata reperita la pratica per lo scorporo di tali piccoli spazi dell'appartamento. Tali difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa.

Pertanto, ai fini della vendita, l'immobile appare regolarizzabile.

Allo stato attuale l'immobile non è agibile.

Formalità ipotecarie

Da una verifica delle ispezioni ipotecarie effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona, risultano formalità pregiudizievoli, ipoteche, pignoramenti, a carico dell'immobile in questione. Si allega l'elenco della formalità (vedi all. 2).

Prestazione energetica

L'unità abitativa di cui al presente Lotto D non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto il sottoscritto perito estimatore ha provveduto a redigerlo ai fini della vendita. Sulla base di tale attestato, l'immobile si trova in classe energetica F. Si allega pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica (vedi all. 4).

Valutazione

Ai fini della valutazione dell'immobile, il sottoscritto stimatore ha fatto riferimento alle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate con riferimento agli ultimi dati disponibili equivalenti al primo semestre 2024.

L'immobile ricade su area codice B1 (centro storico) con valori economici di compravendita che prevedono per abitazioni di tipo civile un valore unitario che varia da € 450 min ad € 650 max al metro quadrato.

Considerazioni di stima

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come sopra descritte e considerati, a livello di confronto, i prezzi richiesti di compravendita per immobili siti nella medesima zona di centro storico reperiti da agenzie immobiliari, per la presente valutazione il sottoscritto estimatore ritiene di assumere quale valore unitario di stima che rientra tra quelli previsti dalle tabelle OMI di cui sopra, pari ad € 475,00 al mq. di superficie commerciale.

Calcolo Superficie commerciale

Descrizione	Superficie	coeff.	Sup. commerciale
Appartamento al piano terzo	mq. 105,00	1	mq. 105,00
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			<u>mq. 105,93</u>

VALUTAZIONE TOTALE IMMOBILE

Mq. 105,00 x € 475,00 = **€ 49.875,00 arrotondato ad € 50.000,00**

Conclusioni.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. Stefano Magi, a conclusione della presente perizia estimativa, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile sito in Fabriano, via Cialdini 54, di cui al **Lotto di vendita D destinato ad abitazione al piano primo è pari ad € 50.000,00.**

Tanto dovrevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Senigallia, 15/04/2025

Il tecnico
Geom. Stefano Magi



Allegati:

- 1) Estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali;
- 2) Formalità ipotecarie;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Attestato di Prestazione Energetica APE.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250416-042017-63941 VALIDO FINO AL: 16/04/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

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

Dati identificativi



Regione : **Marche**
Comune : **Fabriano (AN)**
Cod.Istat: **042017**

Indirizzo : **Via Cialdini 54**
CAP **60044**

Piano : 1° - Interno :

Coord. GIS : **Lat : 43.337165 ; Long : 12.924042**

Zona climatica : **E**
Anno di costruzione : **1900**
Superficie utile riscaldata (m²) : **75,00**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **323,00**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Fabriano (AN)				Sezione		Foglio		136		Particella		553	
Subalterni	da	12	a	12	da	a		da	a		da	a					
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

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

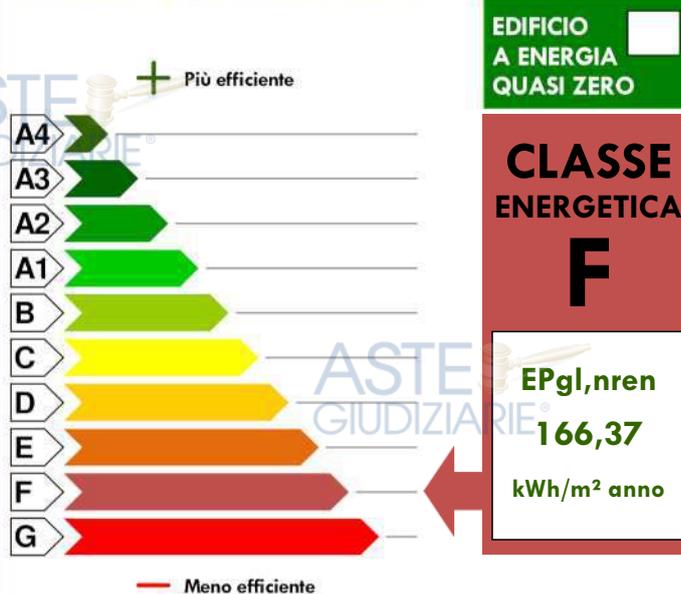
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:
A1 (55,99)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250416-042017-63941 VALIDO FINO AL: 16/04/2035



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	323,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 166,37
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.194,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 2,03
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 32,96
<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 ($EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	nuovo generatore	NO	5,00	E (138,56)	E 138,56 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250416-042017-63941 VALIDO FINO AL: 16/04/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	323,00	m ³
S – Superficie disperdente	118,00	m ²
Rapporto S/V	0,365	
EP _{H,nd}	83,52	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0151	-
Y _{IE}	0,0932	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2001		Energia Elettrica, Gas naturale	23,60	0,60 η_H	1,45	137,39
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2001		Energia Elettrica, Gas naturale	23,60	0,58 η_w	0,58	28,98
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250416-042017-63941 VALIDO FINO AL: 16/04/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Data sopralluogo: 12/12/2024



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Stefano Magi	
Indirizzo	Via Antonelli 44, Trecastelli	
E-mail	stefanomagi@60019.it	
Telefono	3393562206	
Titolo	Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri di Ancona / 1802	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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



Data di emissione: 16/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250416-042017-63941 VALIDO FINO AL: 16/04/2035



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE 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.