

\*\*\*\*\*

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**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**LOTTO F** – Ristorante/pizzeria sito in Fabriano (AN), con ingressi su Via Ciazzini 56,  
Piazza Calroll 1, Via Filzi 13.  
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 56/60/62, 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 F - Descrizione ed ubicazione del bene da estimare.**

L'immobile di cui al presente Lotto di vendita F consiste in un esercizio commerciale di ristorante e pizzeria ubicato nel centro storico della città di Fabriano e sito nelle vie Cialdini con ingressi ai civici 56-60-62, Piazza Cairoli con ingresso al civico 1, ed affacci su via Antonio Fratti e su via Filzi, quest'ultimo anche con ingresso al civico 13.

Esso si sviluppa al piano terra di un aggregato edilizio storico che si sviluppa lungo le sopraccitate vie.

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)**

La disposizione distributiva delle sale e dei servizi del ristorante è molto articolata e irregolare. Oltre al piano terra, il ristorante si compone anche di una piccola porzione posta al piano interrato ed altre al piano primo, ammezzato e secondo/sottotetto, anch'esse destinate a ristorante.

L'attività commerciale è così costituita e distribuita:

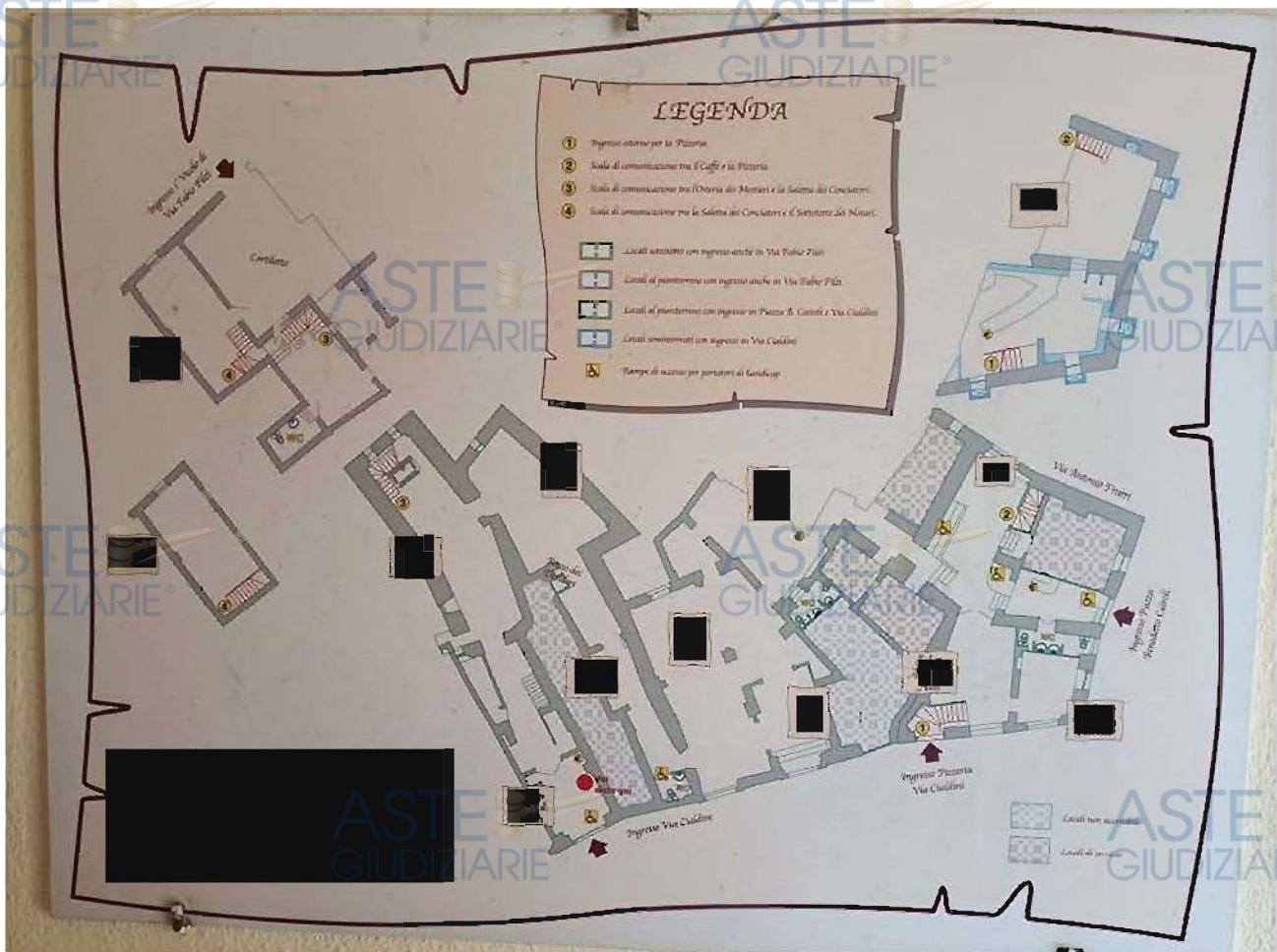
ristorante con ingresso dalla via Cialdini 56 che immette su una piccola sala reception che conduce ad un vano osteria e ad una sala da pranzo. Attraverso un corridoio a tunnel si giunge ad un ampio salone da pranzo anch'esso con affacci sulla via Cialdini. Mediante una ulteriore saletta da pranzo ed alcuni corridoi che disimpegnano su ripostigli e servizi igienici, si giunge ad ulteriore zona del ristorante dove trovano posto il bar, due cucine ed altre due sale da pranzo; in tale zona è presente un ulteriore ingresso da Piazza Cairoli civico 1. Quest'ultima porzione di ristorante è collegata, tramite una scala di servizio, ad un piano interrato nel quale si trova la pizzeria costituita da due sale, la quale pizzeria è accessibile agli avventori in maniera autonoma tramite un ingresso diretto dalla via Cialdini.

Nella sala osteria è presente una scala che conduce al livello superiore: si giunge al primo piano dove è presente uno spazio disimpegno che di fatto si trova a livello della via Filzi. Dal civico 13 della via Filzi si può infatti entrare ad una corte esclusiva, utilizzata anch'essa come ristorante nei periodi estivi, dalla quale si accede attraverso un vano di ingresso al locale disimpegno di cui sopra. Il locale disimpegno, attraverso una scala interna, comunica con una sala da pranzo che si trova a livello della corte esclusiva con la quale comunica e ad ulteriore sala da pranzo sovrastante, al piano secondo sottotetto.

Sempre dal locale disimpegno si accede ad alcuni locali magazzino e di servizio e ad una scala interna che conduce ad un piano ammezzato dove è presente un piccolo vano ad uso ripostiglio che si affaccia su un cortile interno.

Tutti i locali del ristorante sono collegati tra di essi. Non è presente l'impianto ascensore. Sono presenti servizi igienici per clienti e personale, nonché spogliatoi, dispense e locali vari di servizio.

Allo scopo di una miglior comprensione della distribuzione del ristorante/pizzeria si allega di seguito una planimetria esplicativa:



L'immobile fa parte di un aggregato urbano che presenta le tipiche caratteristiche strutturali, tecnologiche ed architettoniche del centro storico. In particolare, la tipologia costruttiva strutturale di gran parte del ristorante al piano terra si evidenzia per la presenza di soffitte a volta, grotte, tunnel a volta e murature tutte in mattoni a vista. Come sopra descritto, gli affacci principale sono sulla via Cialdini e su Piazza Cairolì, con affacci secondari in via Fratti e via Filzi. Ulteriori affacci interni sono presenti su cortili e cavedi.

L'immobile deriva dalla fusione di alcune unità immobiliari. Nell'insieme, anche a seguito di lavori di manutenzione per la trasformazione in attività commerciale, l'immobile ha mantenuto l'impianto dell'originario organismo strutturale edilizio dell'epoca costruttiva. Sono stati eseguiti interventi di miglioramento sismico post terremoto del 1997 che hanno riguardato i rinforzi di alcune pareti dell'edificio, ma principalmente la ricostruzione della copertura in struttura lignea che ricopre il fabbricato che comprende parte del ristorante (vedi paragrafo situazione urbanistica).

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati che comprendono l'immobile in questione sono le seguenti: fondazioni in muratura dell'epoca costruttiva; strutture portanti in muratura di mattoni pieni in parte intonacate ed in parte a vista; solai del piano terra ed interrato in

Via F.lli Cattabeni 20 60019 Senigallia AN - Tel. 071.60005 Mob. 339.3562206  
 Email [stefanomagi@60019.it](mailto:stefanomagi@60019.it) PEC [s.magi@pecaeometria.it](mailto:s.magi@pecaeometria.it)  
 C.F. MGASFN672616081 P.IVA 02002730428  
[www.stefanomagigeometra.it](http://www.stefanomagigeometra.it)

parte a volte con mattoni a vista; nelle altre parti e per i solai intermedi, questi sono tipici dell'epoca costruttiva con struttura lignea e soffitti in parte a vista ed in parte incannucciati. Quelli di copertura sono anch'essi in struttura lignea.

I locali del ristorante si presentano tutti con solai di copertura a volta del tipo a crociera debitamente riportata a vista o di solai con orditura principale a grossi travi di legno, con travicelli e pianellame in cotto anch'essi dell'epoca. Le murature portanti sono a grosso spessore in parte in pietra e mattoni a vista ed in parte ad intonaco tinteggiato a tempera di colore chiaro. Le pavimentazioni sono tutte in pianellame di cotto di vecchia fattura. I divisori interni di nuova fattura sono in laterizio forato spessore cm. 8 intonacati e tinteggiati.

Le finestre e gli infissi interni sono in legno.

E' presente l'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice eseguito in parte sottotraccia ed in parte del tipo industriale con canalette esterne (cucina e dispense) tutti eseguiti secondo le normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti ventil-convettori alimentati da caldaie murali a gas-metano della rete.

Non è presente l'impianto di climatizzazione estivo/invernale.

L'impianto idrico per acqua calda e fredda è sottotraccia ad uso igienico-sanitario, secondo le disposizioni di legge.

L'impianto di scarico è collegato alla rete fognaria cittadina

Le altezze utili interne del ristorante variano da sala a sala e dal livello di piano, e sono le seguenti:

Piano terra: ingresso su via Cialdini h=3,15 ml.; sale da pranzo zona osteria h= 4,10/3,40/3,35 ml.; ulteriori sale da pranzo h=3,75/3,60/3,70 ml.; cucine h= 3,40/3,60 ml.

Piano interrato pizzeria: h=3,00 ml.

Piano primo: sale da pranzo h= 3,35/3,80 ml.; magazzini h= 4,00 ml.

Piano primo ammezzato: ripostiglio h=2,25 ml.

Piano secondo/sottotetto: sala da pranzo h=2,40.

Il ristorante è attualmente libero e non è utilizzato da un paio di anni circa. Sono presenti tutte le attrezzature da cucina, cella frigorifero, mobilio vario, tavoli, seggiole ecc.

Non ci sono parti comuni con le altre U.I. presenti nel fabbricato.

A livello catastale, il subalterno 13 della particella 553, al piano terra è comunicante, tramite una porta, ad una scala e relativo androne d'ingresso confinanti con esso, con entrata dalla via Cialdini 54, che conduce agli appartamenti sovrastanti. In realtà la porta che collega il ristorante alla scala ed all'androne è stata chiusa e pertanto l'attività commerciale non comunica più con essi.

Sempre a livello catastale, in planimetria al piano primo ammezzato viene riportato un corridoio che dal pianerottolo della scala conduce al ristorante, mentre sul posto tale situazione non corrisponde allo stato dei luoghi.

Circa la chiostrina interna al piano rialzato, non è stato possibile verificarne l'esatta proprietà, pertanto di essa non si terrà conto nella valutazione.

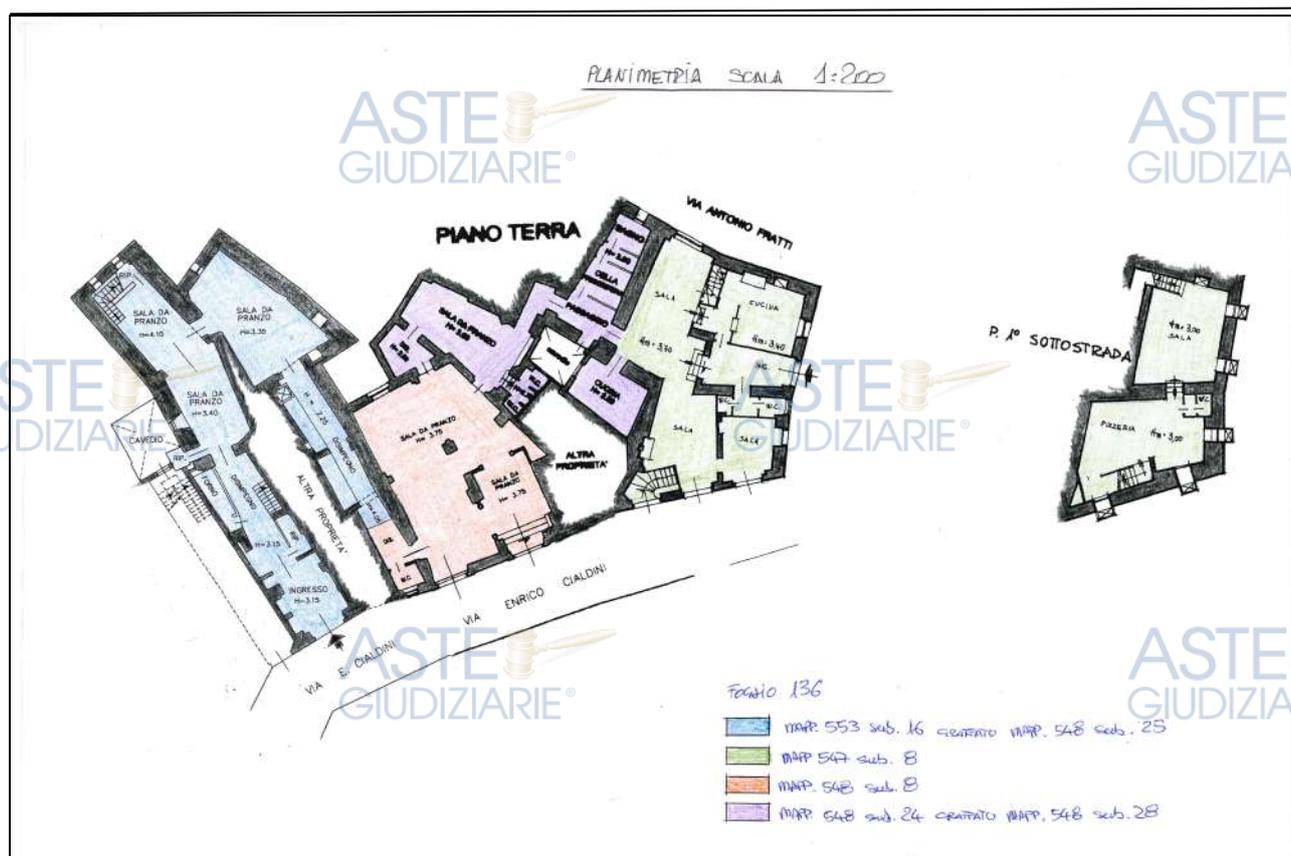
Non risulta costituito un condominio giuridico tra le varie proprietà presenti del fabbricato.

### **Dati catastali – intestazione della proprietà – provenienza dell'immobile.**

Il bene immobile adibito a ristorante risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, per la quota di 1000/1000.

Esso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al foglio 136.

Allo scopo di una miglior comprensione della individuazione catastale e degli identificativi di mappa dell'immobile si allegano le seguenti planimetrie esplicative:





Allineamento titolo di provenienza e intestazione catastale: non soddisfatto  
Sussiste la continuità delle trascrizioni per il periodo precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale.

- per il mappale 553 sub. 13:  
non è stato possibile risalire all'atto di provenienza ma dalla consultazione catastale storica dell'immobile si evince che fin dall'impianto meccanografico del 1987 lo stesso era già intestato al Sig. . Seppur vero che il catasto non è probatorio, considerata l'epoca storica, fornisce comunque la prova di una provenienza già risalente al 1987 e quindi ante ventennale.

Intestazione al Catasto Fabbricati:

Allineamento titolo di provenienza e intestazione catastale: soddisfatto

Sussiste la continuità delle trascrizioni per il periodo precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale.

- Per il mappale 547 sub. 8:  
Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 18/03/1986 Repertorio n. 64 - UR Sede Fabriano (AN) Registrazione Volume 2 n. 1176 registrato in data 18/09/1986 - Voltura n. 7617/1986 in atti dal 20/07/1989 – De cuius

Accettazione con beneficio d'inventario dell'eredità di

– Tribunale Ancona n. 5274/2024 V.G. – Trascrizione del 19/12/2024 n.

19899 r.p. – 27814 r.g.

Intestazione al Catasto Fabbricati:

Allineamento titolo di provenienza e intestazione catastale: non soddisfatto

Sussiste la continuità delle trascrizioni per il periodo precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale.

- Per il mappale 548 sub. 8:  
Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11/02/1988 Pubblico ufficiale - UR Registrazione Volume 460 n. 64 registrato in data 11/08/1988 – Eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 765.1/1988 - Pratica n. 33412 in atti dal 14/02/2003 – De cuius

Accettazione con beneficio d'inventario dell'eredità di I

– Tribunale Ancona n. 5274/2024 V.G. – Trascrizione del 19/12/2024 n.

19899 r.p. – 27814 r.g.

Intestazione al Catasto Fabbricati:

Allineamento titolo di provenienza e intestazione catastale: non soddisfatto

Sussiste la continuità delle trascrizioni per il periodo precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale.

- Per il mappale 552 sub. 3 graffato con 553/11: non è stato possibile risalire all'atto di provenienza ma dalla consultazione catastale storica dell'immobile si evince che fin dall'impianto meccanografico del 1987 lo stesso era già intestato al Sig. Seppur vero che il catasto non è probatorio, considerata l'epoca storica, fornisce comunque la prova di una provenienza già risalente al 1987 e quindi ante ventennale.

Accettazione con beneficio d'inventario dell'eredità di

– Tribunale Ancona n. 5274/2024 V.G. – Trascrizione del 19/12/2024 n. 19899 r.p. – 27814 r.g.

Intestazione al Catasto Fabbricati:

Allineamento titolo di provenienza e intestazione catastale: non soddisfatto

Sussiste la continuità delle trascrizioni per il periodo precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale.

Per il mapp. 553 sub. 13 si segnala la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti in quanto dal sopralluogo effettuato è emerso che nella planimetria catastale vengono riportati quali parti integranti dell'U.I. urbana l'androne di ingresso con scala con entrata dal civico 54 di via Cialdini. Nell'androne di ingresso, in planimetria, è presente una porta che lo collega al ristorante mentre sul posto tale porta non è presente. Inoltre, sempre in planimetria, al piano primo ammezzato viene riportato un corridoio che dal pianerottolo della scala conduce al ristorante, mentre sul posto tale situazione non corrisponde allo stato dei luoghi.

### **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.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Pratica edilizia per restauro e risanamento conservativo – progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico ai sensi della D.C.D. 121/97, di cui alla Aut. n. 23438 del 21/04/1999; deposito S.D.OO.PP. progr. N. 2800/1147/042017/8 del 02/03/1999; inizio lavori in data 05/05/1999, deposito fine lavori strutturali c/o S.D.OO.PP. in data 20/07/2006. Non sono stati reperiti il certificato di ultimazione lavori e conformità dei lavori e agibilità strutturale dell'edificio.
- Pratica edilizia – Aut. D.G.R. 1891/99 n. 14043 del 26/06/2003 – Finiture esterne alle facciate in via Fratti 85, riferita alla Aut. Edil. di cui al D.C.D. 121/97 Aut. N. 23438 del 21/04/1999; inizio lavori del 23/10/1003, ultimazione lavori il 27/05/2005, certificato di conformità dei lavori del 03/01/2006

- Pratica edilizia 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 Aut. Edil. 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 .
- Pratica edilizia – Conc. Edil. 16713 del 22/05/2000 – Modifica apertura e restauro facciata in via Cialdini 56 con fine lavori del 26/05/2000;
- Pratica edilizia per cambio destinazione d'uso di locali da cantine, garage e magazzini in negozio (ristorante) – Conc. Edil. N. 21098 del 25/07/2000; ultimazione lavori il 22/08/2000 in conformità alla Conc. Edil. e rilascio di Aut. di Agibilità n. 4473, prot. 30507 del 01/09/2000.
- Pratica edilizia per cambio destinazione d'uso di locali da magazzini in negozio (ristorante) – Conc. Edil. N. 30072 del 04/10/2000; ultimazione lavori il 20/12/2000 in conformità alla Conc. Edil. e rilascio di Aut. di Agibilità n. 4581, prot. 8312 del 21/03/2001.

Si precisa che, da quanto risulta dalla documentazione urbanistica in atti, le pratiche di cambio di destinazione d'uso hanno riguardato parte dei locali del ristorante con esclusione di porzioni che risultavano già all'epoca destinate a ristorante.

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

### **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 per i vari subalterni costituenti il ristorante (vedi all. 2).

### **Prestazione energetica**

L'unità ristorante di cui al presente Lotto di vendita F non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto nelle more della redazione della presente perizia è stato redatto detto attestato dal quale si evince l'indice di classificazione energetica D. 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 negozi con stato conservativo normale un valore unitario che varia da € 590 min ad € 820 max al metro quadrato.

**Considerazioni di stima**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come sopra descritte e considerati e, 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 stimatore ritiene di assumere quale valore unitario di stima l'importo di € 600,00 al mq. che rientra tra quelli previsti dalle tabelle OMI di cui sopra.

**Calcolo Superficie commerciale**

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile il sottoscritto ha preso a riferimento il paramento della superficie catastale totale delle unità immobiliari come di seguito descritto:

- Mapp. 548 sub 25 graffato con 553 sub. 16:	mq. 160,00
- Mapp. 548 sub 24 graffato con 548 sub 28:	mq. 87,00
- Mapp. 553 sub 13:	mq. 32,00
- Mapp. 547 sub 8:	mq. 221,00
- Mapp. 548 sub 8:	mq. 131,00
- Mapp. 552 sub 3 graffato con 553 sub 11:	mq. 173,00

---

Totale sup. commerciale mq. 804,00

**VALUTAZIONE TOTALE IMMOBILE**

Mq. 804,00 x € 600,00 = **€ 482.400,00**

**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 di cui al **Lotto di vendita F destinato a ristorante/pizzeria sito nel centro storico della città di Fabriano in via Cialdini 56, Piazza Cairoli 1 e via Filzi 13, è pari ad € 482.400,00.**

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Senigallia, 16/04/2025

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: 20250430-042017-65327 VALIDO FINO AL: 30/04/2035



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E4(3) bar, ristoranti, sale da ballo e assimilabili

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 8

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

### Dati identificativi



Regione: **Marche**  
 Comune: **Fabiano (AN)**  
 Cod. Istat: **042017**  
 Indirizzo: **via Galvani, 34**  
 CAP: **60044**  
 Piano: **S1-T-1-2 - Interno: -**  
 Coord. GIS: Lat: **43.327500**; Long: **12.907500**

Zona climatica: **E**  
 Anno di costruzione: **1900**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): **860,45**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): **0,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): **4.299,23**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): **0,00**

Comune catastale			FABIANO (AN)			Sezione			Foglio			136			Particella			547		
Subalterni	da	8	a	8	da	o	do	do	a	da	o	da	o	da	o	da	o	da	o	
Altri subalterni																				

### Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

- Meno efficiente

### Riferimenti

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

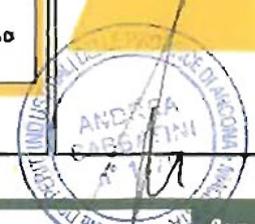
Se nuovi: **A1 (144,29)**

Se esistenti: **D**

**EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO**

**CLASSE ENERGETICA D**

EP<sub>gl,nren</sub> **243,13** kWh/m<sup>2</sup> anno





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250430-042017-65327 VALIDO FINO AL: 30/04/2035



## 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	1.448,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{g,non}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 243,13
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	21.289,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{g,rn}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 0,77
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 45,70
<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 massimo 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 ( $EP_{g,non}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	COIBENTAZIONE PARETI PERIMETRALE	NO	9,00	C (210,77)	C 210,77 (kWh/m <sup>2</sup> anno)







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250430-042017-65327 VALIDO FINO AL: 30/04/2025



## 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.

### COMPRESI

- FOGLIO 136, MAPPALE 548, SUB 8
- FOGLIO 136, MAPPALE 548, SUB 24 GRAFFATO CON 28
- FOGLIO 136, MAPPALE 552, SUB 3 GRAFFATO 553, SUB 11 E MAPPALE 555
- FOGLIO 136 MAPPALE 548 SUB 25, GRAFFATO MAPPALE 553 SUB 16.
- FOGLIO 136 MAPPALE 553, SUB 13

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ANDREA SABBATINI	
Indirizzo	via Gramsci 43/C - SAN LORENZO IN CAMPO(PU)	
E-mail	sabbatiniand@iscali.it	
Telefono	0721776935	
Titolo	Perito Industriale	
Ordine/Iscrizione	Collegio dei periti di Ancona e Macerata al numero 1270	
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	SOPRALLUOGO ESEGUITO IN DATA 18/10/2024.	

## 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 13, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 30/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20250430-042017-65327 VALIDO FINO AL: 30/04/2025



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

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

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

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

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 3 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 del Codice

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.