

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 E – Abitazione sita in Fabriano (AN), Via Cialdini 54, piano secondo



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 E - Descrizione ed ubicazione del bene da stimare

L'immobile di cui al presente Lotto di vendita E consiste in una abitazione posta al piano secondo 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 del secondo piano si entra nell'appartamento che si sviluppa su unico piano e che risulta composto da 6 vani principali, una cucina, tre bagni, terrazzo a livello ed accessori. Al piano rialzato è posto un'area scoperta (cavedio/cortile) con accesso dalla scala comune. E' presente un piccolo spazio di circa 3 mq. non comunicante con l'appartamento. Dalle planimetrie agli atti urbanistici risulta che in tale spazio è presente una scala di accesso ad un altro piano (mezzanino?) però comunicante con l'appartamento. Ora tale vano non comunica più in quanto la porta è stata chiusa. Tale situazione è confermata anche dalle ultime planimetrie catastali presenti agli atti ma non da quelle precedenti al 1972 dove tale scala non veniva affatto indicata.

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 irregolare di cui una parte costituisce ultimo appartamento con copertura a tetto mentre l'altra parte risulta avere un ulteriore appartamento sovrastante. Gli affacci sono su chiostri interna, su spazi di altra proprietà e verso la via Cialdini. Il terrazzo è ampio e ben conservato, e vi si affacciano una finestra ed una porta finestra a sesto acuto di una delle stanze principali.

L'immobile ha mantenuto l'impianto dell'originario organismo 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. La parte di appartamento coperta dal nuovo tetto, è stata lasciata senza il completamento delle finiture interne, i tramezzi in alzata sono incompleti e non raggiungono l'intradosso della copertura, mancano le pareti di intonaco in prossimità del perimetro. L'altra porzione di appartamento, coperta da solaio di un altro piano, è rimasta come in origine con soffitti alti ed alcuni ambienti con decorazioni a soffitto.

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; solai dei piani intermedi che riguardano una parte dell'abitazione, sono tipici dell'epoca costruttiva con struttura lignea e soffitti incannucciati, quelli di copertura che riguardano l'altra porzione di abitazione sono con travi in legno su cordoli perimetrali in cemento armato e doghe in legno. Le altezze interne utili dell'abitazione sono le seguenti: variabili da ml. 3,10 a ml. 3,40, con altezze oltre i 4 ml. nel colmo per la parte di abitazione dove è stata ricostruita la copertura, mentre per la restante parte con solai orizzontali l'altezza media è di circa ml. 3,10. In alcuni punti dell'appartamento sono stati rilevati dei degradi con rottura del sovrastante piano ligneo. Le pareti esterne sono in parte intonacate ed in parte con mattone a vista; quelle interne sono intonacate e/o rivestite di carta. Nella parte di appartamento con la nuova copertura, mancano le opere di finitura a seguito del rifacimento del tetto, con i tramezzi non completamente ricostruiti fino alla quota

dell'intradosso della copertura. Gli infissi esterni ed interni sono in legno con vetro semplice, persiane 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 termosifoni prevalentemente in ghisa; gli impianti elettrici sono obsoleti e non funzionanti; alcuni sanitari dei bagni sono danneggiati.

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 mobili 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 e dall'impiantistica obsoleta. Pertanto esso necessita di intervento di completamento e restauro.

Non ci sono parti comuni con le altre U.I. presenti nel fabbricato oltre alla scala e l'androne di ingresso. Circa la chiostrina/cortile 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.

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile. Si segnala la presenza di una canna fumaria a servizio di altre unità immobiliare, che attraversa il terrazzo a livello dell'abitazione. Non ci sono contratti di locazione in essere

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. . 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 E risulta censito al Catasto Fabbricati – Agenzia del Territorio di Ancona, al foglio 136 del Comune di Fabriano, alla particella 552, sub. 4, graffata con la particella 553, sub. 14, Cat. A/2, classe 5, consistenza 10 vani, Rendita Catastale € 645,57;

Si segnala la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti in quanto dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune lievi variazioni che non modificano la consistenza catastale dell'immobile quali: il wc indicato in adiacenza alla cucina, dal tipo di impianti sembra una zona adibita a lavanderia; il ripostiglio sul lato nor-est è adibito a locale tecnico.

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.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Pratica edilizia 9709377/2000 – prot. 1166/2000 del 13/01/2000 per opere interne in singola unità immobiliare;
- 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, l'appartamento era comunicante con un piccolo spazio di circa 3 mq. dove è rappresentata una scala di collegamento con altri ambienti posti su un altro piano (mezzanino?). Coma da planimetria catastale, non esiste più la porta di comunicazione con la scaletta poiché tale spazio non fa più parte dell'appartamento. 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 tale piccolo spazio dell'appartamento. Tale difformità può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa. Nella planimetria catastale attuale, tale spazio non fa più parte dell'appartamento. 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).

In particolare, l'immobile è già oggetto di esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Ancona al n.183/2001 R. Es. e per tale motivo è tutt'ora in vendita all'asta.

Prestazione energetica

L'unità abitativa di cui al presente Lotto di vendita E risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica con indice di classificazione energetica G. 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, il sottoscritto ha appurato che il valore unitario di stima, che rientra tra quelli previsti dalle tabelle OMI di cui sopra, può essere considerato pari ad € 450,00 al mq. di superficie commerciale.

Ma ritenuto che a tutt'oggi il bene è in vendita all'asta di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. 183/2002 R. Es. c/o il Tribunale di Ancona e l'ultima asta è andata deserta ad un prezzo inferiore ad € 50.000,00 il sottoscritto ritiene di applicare al valore di cui sopra un coefficiente di riduzione di almeno il 20% vista la mancanza di interesse dimostrato dal mercato immobiliare.

Pertanto il valore da applicare sarà pari ad € 360,00 al mq.

Calcolo Superficie commerciale

Descrizione	Superficie	coeff.	Sup. commerciale
Appartamento al piano terzo	mq. 225,00	1	mq. 225,00
Terrazzo a livello	mq. 3,70	25%	mq. 0,93
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq. 225,93

VALUTAZIONE TOTALE IMMOBILE

Mq. 225,93 x € 360,00 = **€ 81.334,80 arrotondato ad € 81.000,00**

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 E destinato ad abitazione al piano secondo è pari ad € 81.000,00.**

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: 20230417-042017-71204 VALIDO FINO AL: 17/04/2033



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: 1

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

Dati identificativi



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

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

Piano : 2 - Interno :

Coord. GIS : Lat : 43.333333 ; Long : 12.900000

Zona climatica : **E**
 Anno di costruzione : **1900**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **200,78**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **819,90**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale			Fabriano			Sezione			Foglio			136			Particella			552		
Subalterni	da	4	α	4	da	α		da	α		da	α		da	α					
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti

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

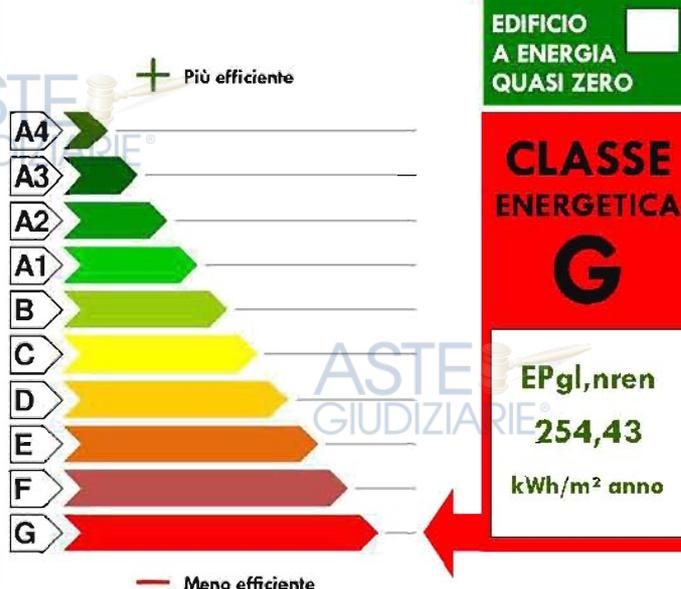
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi: **A1 (69,05)**

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230417-042017-71204 VALIDO FINO AL: 17/04/2033



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 type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, nren}$ kWh/m ² anno 254,43
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	5.148,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 50,89
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl, nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Fabbricato - involucro opaco	NO	19,00	E (161,71)	E 161,71 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230417-042017-71204 VALIDO FINO AL: 17/04/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	819,90	m ³
S – Superficie disperdente	401,55	m ²
Rapporto S/V	0,490	
EP _{H,nd}	168,82	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0196	-
Y _{IE}	0,2636	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η _H	0,00	230,36
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η _w	0,00	24,07
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230417-042017-71204 VALIDO FINO AL: 17/04/2033



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.

Si consiglia di sostituire i serramenti esterni, realizzazione cappotto interno sulle superfici disperdenti verso l'esterno.



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Patrizia Manieri / Tecnico abilitato	
Indirizzo	Via Cagli - 14 Sassoferatto AN	
E-mail	manieri.p@gmail.com	
Telefono	3389658140	
Titolo	Arch.	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori n :A709	
Dichiarazione di indipendenza	Dichiarazione di indipendenza specifica della Regione	
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: 17/04/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230417-042017-71204 VALIDO FINO AL: 17/04/2033



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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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	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.