

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione integrativa di perizia relativa ai beni immobili inerenti il
Fallimento **R.G. n°150/2019 "7 C Attività Agricole e Immobiliari"**

REV.2 AGGIORNAMENTO AL 6 DICEMBRE 2022

LOTTI: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 33, 34

In data 17 dicembre 2019 il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.587 è stato incaricato dalla Dott.^{ssa} Veronica Balletto, in qualità di Curatrice Fallimentare della 7 C Attività Agricole e Immobiliari, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di rispondere ai quesiti evidenziati nella relazione tecnica;

In data 31 luglio 2020, dopo aver eseguito gli accertamenti peritali lo scrivente ha depositato la relazione tecnica con allegati;

La presente integrazione ha lo scopo di ordinare e formalizzare le attività peritali eseguite dopo la data di deposito per le verifiche, integrazioni e correzioni eseguite e meglio descritte nel seguito.

Proseguendo con la stessa numerazione dei lotti come indicato nella relazione peritale di luglio 2020, nel seguito si procederà per singolo lotto, considerando solo gli immobili oggetto di modifiche o integrazioni.

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

• INTEGRAZIONI

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

LOTTO N°2: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°166, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 94;

Nel corso delle attività peritali del 2020, per impossibilità di accesso, non sono stati eseguiti i rilievi interni all'immobile.

Avendo avuto disponibilità per l'ingresso, in data 28 giugno 2022 è stato eseguito il sopralluogo sull'immobile.

L'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra Meloni e famiglia, lo stesso è completo di infissi interni ed esterni, componenti impianto elettrico e idrico, sanitari, impianto di climatizzazione a pompa di calore tipo multisplit e caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non sono visibili danni strutturali importanti, Non è stata eseguita la prova di funzionamento apparecchiature.

L'immobile è conforme al progetto approvato, non sono presenti abusi o opere realizzate in difformità rispetto alla concessione edilizia 77-

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

2011 per la quale è stata rilasciata l'agibilità (rif. prat. 547-11) valida per l'intero complesso.

Si segnala un'incongruenza delle altezze interne indicate nella planimetria catastale non corrispondenti allo stato reale, comunque conforme alla pratica edilizia approvata (h. min reale 2,30 anziché 2,70 m; h.max reale 4,40 anziché 4,70 m).

Si riporta nell'allegato 1 aggiornato alla presente estratto del rilievo fotografico eseguito (fotografie 16-18).

LOTTO N°3: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°168, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 96;

Nel corso delle attività peritali del 2020, per impossibilità di accesso, non sono stati eseguiti i rilievi interni all'immobile.

Avendo avuto disponibilità per l'ingresso, in data 13 gennaio 2022 è stato eseguito il sopralluogo sull'immobile.

A seguito verifica è stato rilevato, come formalizzato con PEC del 17 gennaio 2022 indirizzata alla casella certificata del fallimento, quanto segue:

L'immobile è risultato non occupato, completo di infissi interni ed esterni, componenti impianto elettrico e idrico, sanitari, impianto di

climatizzazione a pompa di calore tipo multisplit e caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non sono visibili danni strutturali importanti.

Non è stata eseguita la prova di funzionamento apparecchiature.

L'immobile è conforme al progetto approvato, non sono presenti abusi o opere realizzate in difformità rispetto alla concessione edilizia 77-2011 per la quale è stata rilasciata l'agibilità (rif. prat. 547-11) valida per l'intero complesso.

Si segnala un incongruenza delle altezze interne indicate nella planimetria catastale non corrispondenti allo stato reale, comunque conforme alla pratica edilizia approvata (h. min reale 2,30 anziché 2,70 m; h.max reale 4,40 anziché 4,70 m).

Si riporta nell'allegato 1 alla presente estratto del rilievo fotografico eseguito (fotografie 1-7).

LOTTO N°4: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°168, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 97;

Nel corso delle attività peritali del 2020, per impossibilità di accesso, non sono stati eseguiti i rilievi interni all'immobile.

Avendo avuto disponibilità per l'ingresso, in data 13 gennaio 2022 è stato eseguito il sopralluogo sull'immobile.

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

A seguito verifica è stato rilevato, come formalizzato con PEC del 17 gennaio 2022 indirizzata alla casella PEC del fallimento, quanto segue:

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato, completo di infissi interni ed esterni, componenti impianto elettrico e idrico, sanitari, impianto di climatizzazione a pompa di calore tipo multisplit e caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria. Non sono visibili danni importanti. Non è stata eseguita la prova di funzionamento apparecchiature.

L'immobile è conforme al progetto approvato, non sono presenti abusi o opere realizzate in difformità rispetto alla concessione edilizia 77-2011 per la quale è stata rilasciata l'agibilità (rif. prat. 547-11) valida per l'intero complesso.

Si segnala un'incongruenza delle altezze interne indicate nella planimetria catastale non corrispondenti allo stato reale, comunque conforme alla pratica edilizia (h. min reale 2,30 anziché 2,70 m; h.max reale 4,40 anziché 4,70 m).

Si riporta nell'allegato 1 alla presente estratto del rilievo fotografico eseguito (fotografie 7-13).

LOTTO N°5: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°154-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 153 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 133;

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

Superficie commerciale

A causa di mero errore materiale nella relazione di perizia è stata indicata una superficie lorda appartamento piano terra (sub.153) errata, pari a 72,48 m² anziché 120,67 m² effettivi.

Di conseguenza la superficie commerciale totale lotto 5 è stata corretta in 138,49 m² contro i 90,30 m² indicati in perizia.

Si riporta quale allegato 2 la tabella di stima immobiliare corretta che sostituisce l'allegato All. 6.5 - Lotto 5 - Tabelle Dati e Valutazione MCA. Nel seguente paragrafo sono stati utilizzati i valori corretti aggiornati.

Valutazione area cortilizia

In previsione della vendita del lotto, su richiesta della Curatrice Dott.ssa Balletto, sulla base dei dati di vendita concordati e dei dati raccolti nel corso delle attività peritali del 2020 è stata eseguita la stima dell'area cortilizia al fine di permettere il completamento delle procedure di vendita per permettere una corretta applicazione delle aliquote iva.

La stima del valore aree cortilizie è stata effettuata calcolando il valore a m² specifico di vendita dell'immobile considerata la superficie commerciale valutata utilizzando gli stessi indici mercantili indicati nella relazione di perizia.

Noto il valore specifico di vendita, la stima delle aree cortilizie è stata effettuata considerando la superficie commerciale delle sole aree di interesse come da tabella seguente utilizzando sempre lo stesso indice mercantile.

Poiché gli accordi di vendita comprendono anche le varie pertinenze degli immobili principali, quali cantine e posti auto, considerate nella relazione tecnica come lotti separati, la stima è stata effettuata accorpendo tutti i beni immobili oggetto dei singoli atti di vendita.

Stima Valore Lotti 5-16-17-31	Superficie	Coeff.	Superficie
Selargius Foglio 28 Part. 757	Lorda	Mercantile	Commerciale
LOTTO 5 APPARTAMENTO SUB153 + CORTE SUB133			
Superficie lorda app. sub 153	120,67 m ²	100%	120,67 m ²
Veranda coperta ant. sub 153	13,61 m ²	30%	4,08 m ²
-	0,00 m ²	0%	- m ²
Veranda coperta post. sub 133	15,21 m ²	30%	4,56 m ²
Corte posteriore sub 133	61,19 m ²	15%	9,18 m ²
SUB TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			138,49 m²
LOTTO 16 - SUB137			
Posto auto scoperto	11,00 m ²	40%	4,40 m ²
LOTTO 17 - SUB142			
Posto auto coperto	21,00 m ²	50%	10,50 m ²
LOTTO 31 - SUB163			
Cantina	15,88 m ²	60%	9,53 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			162,92 m²
VALORE BASE SPECIFICO			1.063,11 €/m ²
VALORE VENDITA IMMOBILE			173.200,00 €
RIPARTIZIONE VALORI			
Superficie commerciale subalterno 133			13,74 m ²
VALORE QUOTA SUBALTERNO 133 (corte) (si arrotonda)			14.600,00 €
Superficie commerciale restante			149,18 m ²
VALORE QUOTA RESTANTE			158.600,00 €

Sulla base delle verifiche effettuate i valori stimati delle aree cortilizie sono i seguenti:

LOTTO 5 - VALORE QUOTA SUBALTERNO 133 (corte)

Euro **14.600,00 €** (quattordicimila seicento/00)

Conformità Urbanistica

Nel corso delle attività peritali del 2020 per la verifica di conformità urbanistica richiesta dai quesiti di incarico è stata presentata richiesta di accesso agli atti al Comune di Selargius con PEC del 21 gennaio 2020.

Con risposta del 26 maggio 2020 il Comune di Selargius, accettata l'istanza ha reso disponibile un CD contenente le pratiche edilizie inerenti i fabbricati oggetto di verifica.

Dall'esame della documentazione resa disponibile dal Comune di Selargius, nella relazione peritale depositata a luglio 2020, l'immobile di cui al lotto 5, in esame, è stato giudicato '**URBANISTICAMENTE NON CONFORME**', in quanto lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati è difforme rispetto all'ultimo stato di progetto approvato, come dettagliato nella relazione tecnica.

In previsione del possibile passaggio di proprietà dell'immobile, la Dott.ssa Balletto, Curatrice del procedimento ha richiesto ulteriori verifiche in quanto entrata in possesso di un documento relativo ad una pratica edilizia successiva alla data dell'ultima progettazione approvata resa disponibile dal Comune di Selargius.

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

Risulta la presentazione tramite il portale SUAP della pratica edilizia n°1031 presentata in data 10 agosto 2016, inerente gli immobili di cui ai lotti 5 e 6 e non presente nella documentazione consegnata dal Comune di Selargius a seguito richiesta di accesso agli atti del 2020.

Preso atto di quanto segnalato dalla Curatrice, lo scrivente ha contattato il Comune di Selargius richiedendo un accertamento in merito con mail inviata il 28 aprile 2022.

Effettuate le verifiche, il funzionario addetto, ha confermato telefonicamente la validità della pratica, presentata nella data sopra citata ed andata in auto approvazione per silenzio-assenso.

Sulla base di quanto comunicato dal Comune di Selargius è stata presentata un'ulteriore richiesta di accesso agli atti in data 19 maggio 2022, cui è seguita la trasmissione della documentazione richiesta tramite link in data 1° giugno 2022.

Dal confronto tra stato di fatto e progettazione approvata, il lotto è risultato comunque **non conforme** per i seguenti motivi:

- ✓ La conformazione interna dei locali non corrisponde allo stato approvato (tav. 4 riportata nell'allegato 3) in quanto il ripostiglio adiacente al bagno è stato eliminato con aumento di superficie del servizio;

- ✓ È presente una chiusura, realizzata con infissi in alluminio della veranda verso la via delle Viole, con conseguente aumento di volumetria del locale;

La prima difformità è un abuso minore risolvibile con presentazione di mancata comunicazione opere interne e versamento relativa sanzione, ad un costo compreso sanzione e oneri professionista per presentazione pratica inferiori a 2.000,00 € tutto compreso.

La seconda difformità comporta un aumento della volumetria del locale, non risolvibile con semplice accertamento di conformità, è necessario procedere allo smontaggio degli infissi e ripristino delle condizioni progettuali approvate, per un costo stimabile in ulteriori 2.000,00 €.

AGGIORNAMENTO AL 26 SETTEMBRE 2022

Sono state eseguite le opere di smantellamento elementi di chiusura veranda posteriore, segnalati quali non conformità nel corso dei precedenti sopralluoghi presso l'immobile come dettagliato nella relazione peritale e successive integrazioni.

In data 28 giugno 2022 lo scrivente si è recato presso l'immobile ed ha personalmente constatato l'esecuzione delle suddette opere come visibile nelle fotografie 19 e 20 (Allegato 1-agg.sett22)

In data 29 luglio 2022 è stata presentata al Comune di Selargius la pratica SUAPE protocollo 35263 (codice univoco Suape 02002050926-20072022-0903.510307) dichiarante il Curatore Dott.ssa Veronica Balletto,

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

a firma Geom. Mario Nonnis per 'Progetto in sanatoria per opere eseguite in assenza di CILA e contestuale interventi di manutenzione straordinaria per il completamento di opere edilizie, relative all'unità immobiliare sita in Via Delle Viole n. 166 nel Comune di Selargius, piano terra, individuata al C.E.U. al Foglio 28, Mappale 757, Subalterno 168'.

A seguito della presentazione della pratica suddetta, in autoapprovazione a 60 gg, come da ricevuta allegata (All.7) **sono state sanate le non conformità verificate nel corso delle attività peritali,** pertanto **il giudizio in merito alla conformità urbanistica precedentemente espresso viene modificato come nel seguito esposto:**

Il lotto risulta urbanisticamente conforme a meno di lievi differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.

Attestato di prestazione energetica (APE)

In previsione della vendita del lotto, su richiesta della Curatrice Dott.ssa Balletto, è stato elaborato a firma dello scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, in copia alla presente quale allegato 4.

LOTTO N°6: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°160-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 154 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 155;

Valutazione area cortilizia

In previsione della vendita del lotto, su richiesta della Curatrice Dott.ssa Balletto, sulla base dei dati di vendita concordati e dei dati raccolti nel corso delle attività peritali del 2020 è stata eseguita la stima dell'area cortilizia al fine di permettere il completamento delle procedure di vendita per permettere una corretta applicazione delle aliquote iva.

La stima del valore aree cortilizie è stata effettuata calcolando il valore a m² specifico di vendita dell'immobile considerata la superficie commerciale valutata utilizzando gli stessi indici mercantili indicati nella relazione di perizia.

Noto il valore specifico di vendita, la stima delle aree cortilizie è stata effettuata considerando la superficie commerciale delle sole aree di interesse come da tabella seguente utilizzando sempre lo stesso indice mercantile.

Poiché gli accordi di vendita comprendono anche le varie pertinenze degli immobili principali, quali cantine e posti auto, considerate nella relazione tecnica come lotti separati, la stima è stata effettuata accorpando tutti i beni immobili oggetto dei singoli atti di vendita.

Stima Valore Lotti 6-15-19-29	Superficie	Coeff.	Superficie
Selargius Foglio 28 Part. 757	Lorda	Mercantile	Commerciale
LOTTO 6 APPARTAMENTO SUB154 + CORTE SUB155			
Superficie lorda app. sub 154	116,87 m ²	100%	116,87 m ²
Veranda coperta ant. sub 154	20,92 m ²	30%	6,28 m ²
Corte anteriore sub 154	17,35 m ²	15%	2,60 m ²
Veranda coperta post. sub 155	7,88 m ²	30%	2,36 m ²
Corte posteriore sub 155	56,31 m ²	15%	8,45 m ²
SUB TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		LOTTO6	136,56 m²
LOTTO 11 - SUB136			
Posto auto scoperto	11,00 m ²	40%	4,40 m ²
LOTTO 19 - SUB144			
Posto auto coperto	16,00 m ²	50%	8,00 m ²
LOTTO 29 - SUB119			
Cantina	16,36 m ²	60%	9,82 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			158,78 m²
VALORE BASE SPECIFICO			1.259,64 €/m ²
VALORE VENDITA IMMOBILE			200.000,00 €
RIPARTIZIONE VALORI			
Superficie commerciale subalterno 155			10,81 m ²
VALORE QUOTA SUBALTERNO 155 (corte) (si arrotonda)			13.600,00 €
Superficie commerciale restante			147,97 m ²
VALORE QUOTA RESTANTE			186.400,00 €

Sulla base delle verifiche effettuate i valori stimati delle aree cortilizie sono i seguenti:

LOTTO 6 - VALORE QUOTA SUBALTERNO 155 (corte)

Euro 13.600,00 € (tredicimila seicento/00)

Conformità Urbanistica

Dall'esame della documentazione resa disponibile dal Comune di Selargius, nella relazione peritale depositata a luglio 2020, l'immobile di cui al lotto 5, in esame, è stato giudicato **'URBANISTICAMENTE NON CONFORME'**, in quanto lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati è difforme rispetto all'ultimo stato di progetto approvato, come dettagliato nella relazione tecnica.

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

Come meglio evidenziato nel precedente paragrafo, al quale si rimanda per maggiori dettagli in merito, è stata acquisita la pratica SUAP n°1031 presentata in data 10 agosto 2016, non presente nella documentazione consegnata dal Comune di Selargius a seguito richiesta di accesso agli atti del 2020.

Acquisita la documentazione integrativa, il cui estratto si riporta nell'allegato 2 alla presente, **il giudizio in merito alla conformità urbanistica espresso alle pagine 73-75 della relazione CTU 2020 viene modificato come nel seguito esposto:**

Il lotto risulta conforme a meno di lievi differenze nella distribuzione degli ambienti rientranti nella tolleranza esecutiva.

Attestato di prestazione energetica (APE)

In previsione della vendita del lotto, su richiesta della Curatrice Dott.ssa Balletto, è stato elaborato a firma dello scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, in copia alla presente quale allegato 5.

LOTTO N°7: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°162-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 156 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 157;

Valutazione area cortilizia

In previsione della vendita del lotto, su richiesta della Curatrice Dott.ssa Balletto, sulla base dei dati di vendita concordati e dei dati raccolti nel corso delle attività peritali del 2020 è stata eseguita la stima dell'area cortilizia al fine di permettere il completamento delle procedure di vendita per permettere una corretta applicazione delle aliquote iva.

La stima del valore aree cortilizie è stata effettuata calcolando il valore a m² specifico di vendita dell'immobile considerata la superficie commerciale valutata utilizzando gli stessi indici mercantili indicati nella relazione di perizia.

Noto il valore specifico di vendita, la stima delle aree cortilizie è stata effettuata considerando la superficie commerciale delle sole aree di interesse come da tabella seguente utilizzando sempre lo stesso indice mercantile.

Poiché gli accordi di vendita comprendono anche le varie pertinenze degli immobili principali, quali cantine e posti auto, considerate nella relazione tecnica come lotti separati, la stima è stata effettuata accorpando tutti i beni immobili oggetto dei singoli atti di vendita.

Stima Valore Lotti 7-28	Superficie	Coeff.	Superficie
Selargius Foglio 28 Part. 757 Sub.156-157	Lorda	Mercantile	Commerciale
LOTTO 7 APPARTAMENTO SUB156 + CORTE SUB157			
Superficie lorda app. sub 156	129,18 m ²	100%	129,18 m ²
Veranda coperta ant. sub 156	11,05 m ²	30%	3,32 m ²
Corte anteriore sub 156	22,23 m ²	15%	3,33 m ²
Veranda coperta post. sub 157	10,89 m ²	30%	3,27 m ²
Corte posteriore sub 157	35,09 m ²	15%	5,26 m ²
SUB TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		LOTTO7	144,36 m²
LOTTO 28 - SUB118			
Cantina	11,00 m ²	60%	6,60 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			150,96 m²
VALORE BASE SPECIFICO			1.225,49 €/m ²
VALORE VENDITA IMMOBILE			185.000,00 €
RIPARTIZIONE VALORI			
Superficie commerciale subalterno 157			8,53 m ²
VALORE QUOTA SUBALTERNO 157 (corte) (si arrotonda)			10.500,00 €
Superficie commerciale restante			142,43 m ²
VALORE QUOTA RESTANTE			174.500,00 €

Sulla base delle verifiche effettuate i valori stimati delle aree cortilizie sono i seguenti:

LOTTO 7 - VALORE QUOTA SUBALTERNO 157 (corte)

Euro 10.500,00 € (diecimila cinquecento/00)

Attestato di prestazione energetica (APE)

In previsione della vendita del lotto, su richiesta della Curatrice Dott.ssa Balletto, è stato elaborato a firma dello scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, in copia alla presente quale allegato 6.

LOTTO N°8: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°164/a-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 158 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 162;

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

Valutazione area cortilizia

In previsione della vendita del lotto, su richiesta della Curatrice Dott.ssa Balletto, sulla base dei dati di vendita concordati e dei dati raccolti nel corso delle attività peritali del 2020 è stata eseguita la stima dell'area cortilizia al fine di permettere il completamento delle procedure di vendita per permettere una corretta applicazione delle aliquote iva.

La stima del valore aree cortilizie è stata effettuata calcolando il valore a m² specifico di vendita dell'immobile considerata la superficie commerciale valutata utilizzando gli stessi indici mercantili indicati nella relazione di perizia.

Noto il valore specifico di vendita, la stima delle aree cortilizie è stata effettuata considerando la superficie commerciale delle sole aree di interesse come da tabella seguente utilizzando sempre lo stesso indice mercantile.

Stima Valore Lotto 8	Superficie	Coeff.	Superficie
Selargius Foglio 28 Part. 757 Sub.158-162	Lorda	Mercantile	Commerciale
LOTTO 8 APPARTAMENTO SUB158 + CORTE SUB162			
Superficie lorda app. sub 158	132,03 m ²	100%	132,03 m ²
Veranda coperta ant. sub 158	13,88 m ²	30%	4,16 m ²
Corte anteriore sub 158	34,63 m ²	15%	5,19 m ²
Veranda coperta post. sub 162	9,57 m ²	30%	2,87 m ²
Corte posteriore sub 162	15,41 m ²	15%	2,31 m ²
SUB TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		LOTTO8	146,57 m²
-	0,00 m ²	0%	- m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			146,57 m²
VALORE BASE SPECIFICO			1.166,68 €/m ²
VALORE VENDITA IMMOBILE			171.000,00 €
RIPARTIZIONE VALORI			
Superficie commerciale subalterno 162			5,18 m ²
VALORE QUOTA SUBALTERNO 162 (corte) (si arrotonda)			6.000,00 €
Superficie commerciale restante			141,39 m ²
VALORE QUOTA RESTANTE - SUBALTERNO 158			165.000,00 €

Sulla base delle verifiche effettuate i valori stimati delle aree cortilizie sono i seguenti:

LOTTO 8 - VALORE QUOTA SUBALTERNO 162 (corte)

Euro 6.300,00 € (semila trecento/00)

LOTTO N°33: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°180-182, piano seminterrato, terra e primo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 8;

Nel corso delle attività peritali del 2020, per impossibilità di accesso, non sono stati eseguiti i rilievi interni all'immobile.

Avendo avuto disponibilità di accesso, in data 13 gennaio 2022 è stato eseguito il sopralluogo sull'immobile.

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

A seguito verifica è stato rilevato quanto segue:

L'immobile è risultato completo, rifinito ed occupato, è dotato di infissi interni ed esterni, componenti impianto elettrico e idrico, sanitari, impianto di climatizzazione a pompa di calore e caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono presenti segni di infiltrazioni per umidità da risalita e dal solaio.

Non è stata eseguita la prova di funzionamento apparecchiature.

L'immobile è conforme al progetto approvato, non sono presenti abusi o opere realizzate in difformità rispetto alla concessione edilizia 106-2009 per la quale è stata ottenuta l'agibilità per silenzio assenso (rif. prot. 30877-10) valida per l'intero complesso.

Si riporta nell'allegato 1 alla presente estratto del rilievo fotografico eseguito (fotografie 14-16), su richiesta dell'attuale occupante l'immobile il rilievo fotografico è stato limitato al prospetto esterno.

LOTTO N°34: Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°216, piano seminterrato, terra e primo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 11;

Nel corso delle attività peritali del 2020, per impossibilità di accesso, non sono stati eseguiti i rilievi interni all'immobile.

Avendo avuto disponibilità di accesso, in data 13 gennaio 2022 è stato eseguito il sopralluogo sull'immobile.

A seguito verifica è stato rilevato quanto segue:

L'immobile è risultato completo, rifinito ed occupato, è dotato di infissi interni ed esterni, componenti impianto elettrico e idrico, sanitari, impianto di climatizzazione a pompa di calore e caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono presenti segni di infiltrazioni per umidità da risalita e dal solaio.

Non è stata eseguita la prova di funzionamento apparecchiature.

Dal confronto tra la situazione progettuale approvata (concessione edilizia 106-2009) e lo stato di fatto, **si evidenzia una non conformità**

minore in quanto:

- ✓ La superficie della veranda al piano prima è maggiore rispetto a quanto riportato in progetto;

Si tratta di un abuso minore, presumibilmente risalente all'epoca di costruzione dell'immobile risolvibile con presentazione di mancata scia e versamento relativa sanzione, ad un costo compreso sanzione e oneri professionista per presentazione pratica inferiori a 2.000,00 € tutto compreso.

Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C

Su richiesta dell'attuale occupante l'immobile non è stato eseguito un rilievo fotografico dell'immobile.

Cagliari 6 dicembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ANDREA BIANCHI



Relazione integrativa CTU REV.2 DIC22 - Fallimento n°150/2019 - 7 C



ELENCO ALLEGATI



Allegato 1: Fotografie

Allegato 2: Tabella revisione 1 All. 6.5 relazione CTU

Allegato 3: Documentazione integrativa Comune di Selargius

Allegato 4: APE 04-22 Lotto 5

Allegato 5: APE 05-22 Lotto 6

Allegato 6: APE 06-22 Lotto 7

Allegato 7: Ricevuta pratica SUAPE Lotto 5





Allegato 1



Fotografie



ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA	1	LOTTO	3
VERANDA ANTERIORE			

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA	2	LOTTO	3
INGRESSO			

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA	3	LOTTO	3
SOGGIORNO CUCINA			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	4	LOTTO	3
BAGNO			

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	5	LOTTO	3
CAMERA			

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	6	LOTTO	3
CAMERA			

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA	7	LOTTO	3
VERANDA POSTERIORE			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA	8	LOTTO	4
INGRESSO			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA	9	LOTTO	4
VERANDA ANTERIORE			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	10	LOTTO	4
BAGNO			

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	11	LOTTO	4
CAMERA			

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	12	LOTTO	4
CAMERA			

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	13	LOTTO	4
VERANDA POSTERIORE			

ASTE GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	14	LOTTO	33
PROSPETTO			

ASTE GIUDIZIARIE



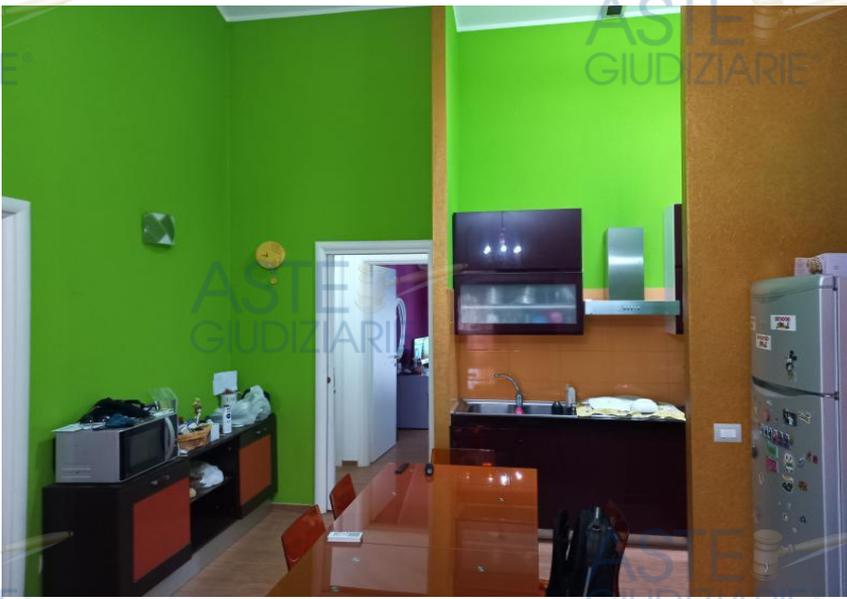
FOTOGRAFIA	15	LOTTO	33
PROSPETTO			

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	16	LOTTO	2
SOGGIORNO			

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	17	LOTTO	2
CAMERA			

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTOGRAFIA	18	LOTTO	2
CAMERA			

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIA	19	LOTTO	5
VERANDA SU VIA DELLE VIOLE			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIA	20	LOTTO	5
VERANDA SU VIA DELLE VIOLE			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIA		LOTTO	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegato 2



Tabella revisione 1 All. 6.5 relazione CTU



Market Comparison Approach

Tabella DATI

Prezzo di mercato e caratteristica		1	2	3	Subject	Informazione mercantile
1	Prezzo (€)	142.500	150.000	149.000	-	(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2	Data (mesi)	6	4	11	0	1,00% annuo
3	Superficie principale (mq)	63,24	69,79	70,93	120,67	Indice mercantile 1,00
4	Veranda (mq)	11,70	13,91	14,52	28,82	Indice mercantile 0,30
5	Cortile (mq)	0,00	0,00	9,46	61,19	Indice mercantile 0,15
6	Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	2	Costo Realizzo 6.000 € Vita = 25 anni;
7	Posto Auto coperto (mq)	0	0	13	0	Indice mercantile 0,50
8	Posto Auto scoperto (mq)	11	11	0	0	Indice mercantile 0,40
9	Cantina (mq)	5	3	5	0	Indice mercantile 0,60
10	Livello di Piano (n)	2	1	0	0	Indice di piano 5% per piano
11	Stato di manutenzione 0 cattivo - 1 mediocre - 2 sufficiente - 3 buono	3	3	3	3	Costo marginale 25.000 € per grado di qualità
12	Climatizzazione (0 assente /1 parziale 2 totale)	2	2	2	2	Costo impianto per ambiente = 1.000 € /vano

Tabella Prezzi Marginali

	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
1	Data (mesi)	118,43	€ 124,66	€ 123,83
2	Superficie principale (mq)	€ 1.554,55	€ 1.554,55	€ 1.554,55
3	Veranda (mq)	€ 466,36	€ 466,36	€ 466,36
4	Cortile (mq)	€ 233,18	€ 233,18	€ 233,18
5	Posto auto coperto (mq)	€ 777,27	€ 777,27	€ 777,27
6	Posto auto scoperto (mq)	€ 621,82	€ 621,82	€ 621,82
7	Cantina (mq)	€ 932,73	€ 932,73	€ 932,73
8	Servizi bagno (n.)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
9	Livello di piano (n.)	€ 7.125,00	€ 7.500,00	€ 7.450,00
10	Stato di manutenzione (€ per grado di qualità)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
11	Climatizzazione (€ x vano)	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00

Market Comparison Approach

Tabella di Valutazione

	Prezzo e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
1	Prezzo	142.500,00	150.000,00	149.000,00
2	Data (mesi)	-710,58	-498,65	-1.362,15
3	Superficie principale (mq)	89.277,65	79.095,36	77.323,18
4	Veranda (mq)	7.984,15	6.953,49	6.669,01
5	Cortile (mq)	14.268,41	14.268,41	12.062,51
6	Posto auto coperto (mq)	0,00	0,00	-10.104,56
7	Posto auto scoperto (mq)	-6.840,01	-6.840,01	0,00
8	Cantina (mq)	-4.663,64	-2.798,18	-4.663,64
9	Servizi (bagni) (n.)	6.000,00	6.000,00	6.000,00
10	Livello di piano (n.)	-14.250,00	-7.500,00	0,00
11	Stato di manutenzione (€ per grado di qualità)	0,00	0,00	0,00
12	Climatizzazione (€ x vano)	0,00	0,00	0,00
	Prezzo corretto	233.565,99	238.680,42	234.924,35
VALORE MEDIO DI MERCATO				235.723,59
DEPREZZAMENTO PER NON CONFORMITA' URBANISTICA 10%				-23.572,36
VALORE MEDIO DI MERCATO CORRETTO ARROTONDATO				212.200,00



Allegato 3



Documentazione integrativa Comune di Selargius





Allegato 4



APE 04-22 Lotto 5





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 04-2022

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: 0

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

Dati identificativi



Regione:	SARDEGNA	Zona climatica:	C
Comune:	Selargius	Anno di costruzione:	
Indirizzo:	via delle Viole snc	Superficie utile riscaldata [m²]:	105.50
Piano:	TERRA	Superficie utile raffrescata [m²]:	105.50
Interno:		Volume lordo riscaldato [m³]:	423.15
Coordinate GIS:	39°16'0.01"N - 9° 9'0.73"E	Volume lordo raffrescato [m³]:	423.15

Comune catastale	Selargius		Sezione	Foglio	28	Particella	757
Subalterni	da	a	\	da	a	\	a
Altri subalterni	153						

Servizi energetici presenti

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

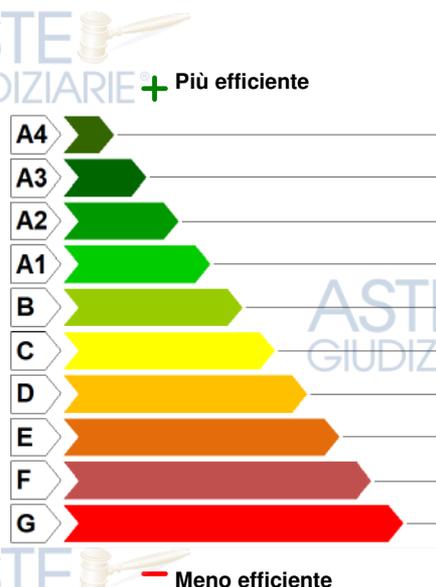
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA C

EP_{gl,nren}
86.6
kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione

Se nuovi:

C (86.31)

Se esistenti:

()



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 04-2022

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 in uso standard [unità di misura]	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4683 [kWh]	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren [kWh/m ² anno] 86.62
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren [kWh/m ² anno] 20.92
<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		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		Emissioni di CO ₂ [kg/m ² anno] 19.23
<input type="checkbox"/>	Altro		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento EPgl,nren [kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	CAPPOTTO PARETI ESPOSTE	SI	18.00	(C) 82.40	B 68.40 [kWh/m ² anno]
REN5	INSTALLAZIONE CALDAIA A CONDENSAZIONE ACQUA SANITARIA	NO	9.00	(C) 81.60	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 04-2022

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V : volume riscaldato	423.15	m ³
S : superficie disperdente	298.15	m ²
Rapporto S/V	0.7046	-
EP _{H,nd}	8.38	kWh/m ² anno
Rapporto A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0.0453	-
Y _{IE}	0.1016	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} [kWh/m ² anno]	EP _{nren} [kWh/m ² anno]
Climatizzazione invernale	1. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	6.00	0.36	η _H	4.50	18.47
	2. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	3.50				
Climatizzazione estiva	1. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	9.00	0.84	η _c	6.81	28.27
Produzione acqua calda sanitaria	1. Riscaldamento elettrico	0		Energia elettrica	3.00	0.28	η _w	9.61	39.88
Impianti combinati						-	-		
Produzione da fonti rinnovabili	1. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	6.00	-	-		
	2. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	3.50				
Ventilazione meccanica						-	-		
Illuminazione						-	-		
Trasporto di persone o cose						-	-		



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 04-2022

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

MAGGIORI DETTAGLI SU INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE:

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html>

Valutazioni sul miglioramento classe energetica effettuati su apparecchiature di prestazioni medie, tempi di ritorno investimento valutati senza considerare agevolazioni fiscali

NOTE:

Validità temporale massima dell'attestato subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio come da normativa vigente.

Impianti tecnologici non verificati in funzionamento, considerati nei calcoli funzionanti senza problematiche. Non disponibili dati completi considerate prestazioni medie riferite al periodo di installazione. Libretto impianto non presente. Non disponibili rapporti di efficienza energetica periodici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismi/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Bianchi
Indirizzo	via Baccelli n°3
E-mail	abianchi4@alice.it
Telefono	3358102401
Titolo	Dott.Ing.
Ordine/Iscrizione	Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n°2587
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate all'Art. 3 del DPR n.75 del 16 aprile 2013
Informazioni aggiuntive	Certificato valido 10 anni salvo modifiche su strutture ed impianti. Strutture edilizie stimate non essendo disponibile il progetto energetico dell'immobile. Volumetrie stimate. Dati per stima rilevati durante il sopralluogo.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

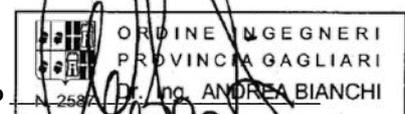
SOFTWARE UTILIZZATO

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
Al fine 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 21-04-2022

Firma e timbro del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 04-2022

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 confort 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 descritto 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,nr): 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](#). 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 E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta inoltre, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Allegato 5



APE 05-22 Lotto 6





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 05-2022

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: 0

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

Dati identificativi



Regione:	SARDEGNA	Zona climatica:	C
Comune:	Selargius	Anno di costruzione:	
Indirizzo:	via delle Viole snc	Superficie utile riscaldata [m²]:	101.70
Piano:	TERRA	Superficie utile raffrescata [m²]:	101.70
Interno:		Volume lordo riscaldato [m³]:	411.60
Coordinate GIS:	39°16'0.01"N - 9° 9'0.73"E	Volume lordo raffrescato [m³]:	411.60

Comune catastale	Selargius		Sezione	Foglio	28	Particella	757
Subalterni	da	a	\	da	a	\	a
Altri subalterni	154						

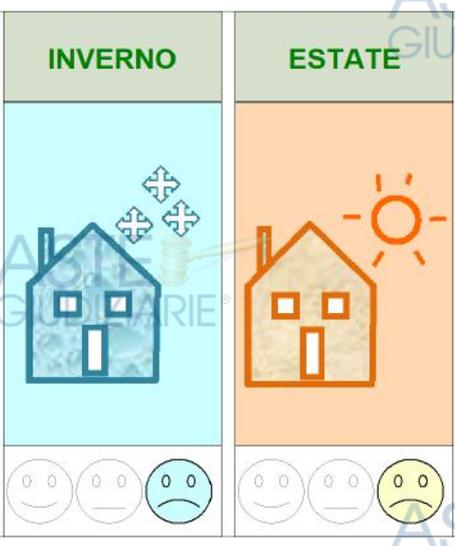
Servizi energetici presenti

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

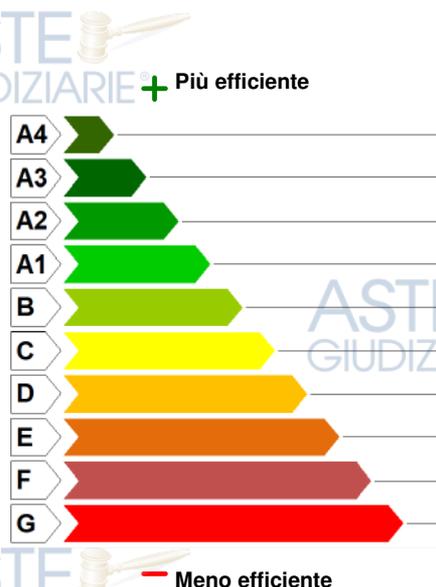
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA C

EP_{gl,nren} 74.9 kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione

Se nuovi:

B (56.28)

Se esistenti:

()



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 05-2022

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 in uso standard [unità di misura]	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2847 [kWh]	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren [kWh/m ² anno] 74.93
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	154 [kg]	
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren [kWh/m ² anno] 13.16
<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		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		Emissioni di CO ₂ [kg/m ² anno] 16.56
<input type="checkbox"/>	Altro		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento EPgl,nren [kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	CAPPOTTO PARETI ESPOSTE	SI	18.00	(C) 64.60	B 64.30 [kWh/m ² anno]
REN5	INSTALLAZIONE CALDAIA A CONDENSAZIONE ACQUA SANITARIA	NO	9.00	(C) 71.40	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 05-2022

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V : volume riscaldato	411.60	m ³
S : superficie disperdente	275.45	m ²
Rapporto S/V	0.6692	-
EP _{H,nd}	9.70	kWh/m ² anno
Rapporto A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0.0399	-
Y _{IE}	0.1724	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} [kWh/m ² anno]	EP _{nren} [kWh/m ² anno]
Climatizzazione invernale	1. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	10.50	0.31	η _H	6.00	24.89
Climatizzazione estiva	1. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	11.10	0.71	η _c	7.16	29.73
Produzione acqua calda sanitaria	1. Caldaia standard	0		GPL	22.50	0.70	η _w	0.00	20.31
Impianti combinati Produzione da fonti rinnovabili	1. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	10.50	-	-		
	2.								
Ventilazione meccanica						-	-		
Illuminazione						-	-		
Trasporto di persone o cose						-	-		



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 05-2022

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

MAGGIORI DETTAGLI SU INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE:

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html>

Valutazioni sul miglioramento classe energetica effettuati su apparecchiature di prestazioni medie, tempi di ritorno investimento valutati senza considerare agevolazioni fiscali

NOTE:

Validità temporale massima dell'attestato subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio come da normativa vigente.

Impianti tecnologici non verificati in funzionamento, considerati nei calcoli funzionanti senza problematiche. Non disponibili dati completi considerate prestazioni medie riferite al periodo di installazione. Libretto impianto non presente. Non disponibili rapporti di efficienza energetica periodici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismi/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Bianchi
Indirizzo	via Baccelli n°3
E-mail	abianchi4@alice.it
Telefono	3358102401
Titolo	Dott.Ing.
Ordine/Iscrizione	Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n°2587
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate all'Art. 3 del DPR n.75 del 16 aprile 2013
Informazioni aggiuntive	Certificato valido 10 anni salvo modifiche su strutture ed impianti. Strutture edilizie stimate non essendo disponibile il progetto energetico dell'immobile. Volumetrie stimate. Dati per stima rilevati durante il sopralluogo.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

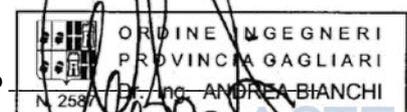
SOFTWARE UTILIZZATO

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
Al fine 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 DL 63/2013.

Data di emissione 21-04-2022

Firma e timbro del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 05-2022

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 confort 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 descritto 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,nr): 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. 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 E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta inoltre, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Allegato 6



APE 06-22 Lotto 7





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 06-2022

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: 0

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

Dati identificativi



Regione:	SARDEGNA	Zona climatica:	C
Comune:	Selargius	Anno di costruzione:	
Indirizzo:	via delle Viole snc	Superficie utile riscaldata [m²]:	119.50
Piano:	TERRA	Superficie utile raffrescata [m²]:	119.50
Interno:		Volume lordo riscaldato [m³]:	452.55
Coordinate GIS:	39°16'0.01"N - 9° 9'0.73"E	Volume lordo raffrescato [m³]:	452.55

Comune catastale	Selargius		Sezione	Foglio	28	Particella	757
Subalterni	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni	156						

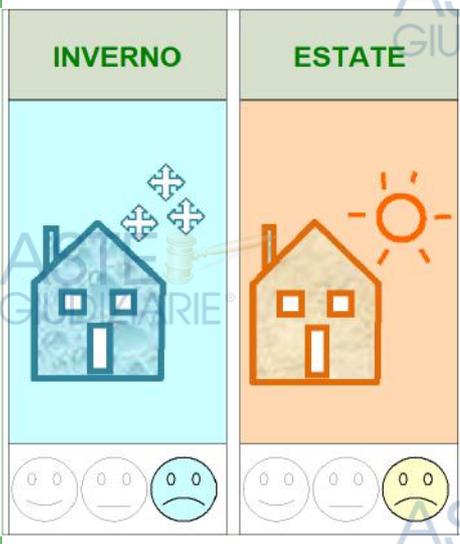
Servizi energetici presenti

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

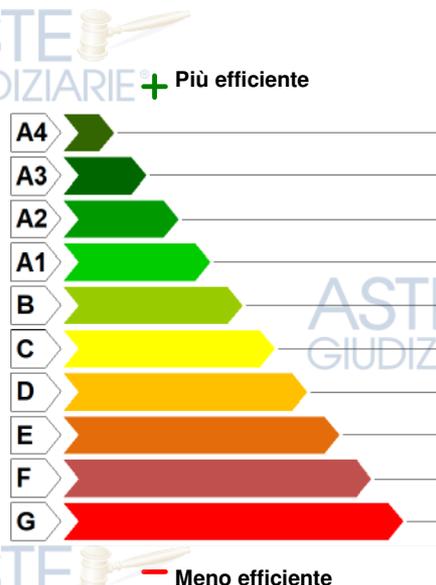
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA C

EP_{gl,nren}
66.1
kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione

Se nuovi:

B (50.20)

Se esistenti:

()



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 06-2022

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 in uso standard [unità di misura]	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2853 [kWh]	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren [kWh/m ² anno] 66.12
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	174 [kg]	
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren [kWh/m ² anno] 11.22
<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		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		Emissioni di CO ₂ [kg/m ² anno] 14.61
<input type="checkbox"/>	Altro		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento EPgl,nren [kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	CAPPOTTO PARETI ESPOSTE	SI	18.00	(C) 56.40	B 52.80 [kWh/m ² anno]
REN5	INSTALLAZIONE CALDAIA A CONDENSAZIONE ACQUA SANITARIA	NO	9.00	(C) 60.40	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 06-2022

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V : volume riscaldato	452.55	m ³
S : superficie disperdente	310.40	m ²
Rapporto S/V	0.6859	-
EP _{H,nd}	9.09	kWh/m ² anno
Rapporto A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0.0328	-
Y _{IE}	0.1767	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} [kWh/m ² anno]	EP _{nren} [kWh/m ² anno]
Climatizzazione invernale	1. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	11.10	0.32	η _H	5.58	23.14
Climatizzazione estiva	1. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	10.50	0.71	η _C	5.64	23.44
Produzione acqua calda sanitaria	1. Caldaia standard	0		GPL	22.50	0.70	η _w	0.00	19.54
Impianti combinati Produzione da fonti rinnovabili	1. HP elettrica aria-aria	0		Energia elettrica	11.10	-	-		
	2.					-	-		
Ventilazione meccanica						-	-		
Illuminazione						-	-		
Trasporto di persone o cose						-	-		
						-	-		



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 06-2022

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

MAGGIORI DETTAGLI SU INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE:

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html>

Valutazioni sul miglioramento classe energetica effettuati su apparecchiature di prestazioni medie, tempi di ritorno investimento valutati senza considerare agevolazioni fiscali

NOTE:

Validità temporale massima dell'attestato subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio come da normativa vigente.

Impianti tecnologici non verificati in funzionamento, considerati nei calcoli funzionanti senza problematiche. Non disponibili dati completi considerate prestazioni medie riferite al periodo di installazione. Libretto impianto non presente. Non disponibili rapporti di efficienza energetica periodici.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismi/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Bianchi
Indirizzo	via Baccelli n°3
E-mail	abianchi4@alice.it
Telefono	3358102401
Titolo	Dott.Ing.
Ordine/Iscrizione	Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n°2587
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate all'Art. 3 del DPR n.75 del 16 aprile 2013
Informazioni aggiuntive	Certificato valido 10 anni salvo modifiche su strutture ed impianti. Strutture edilizie stimate non essendo disponibile il progetto energetico dell'immobile. Volumetrie stimate. Dati per stima rilevati durante il sopralluogo.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

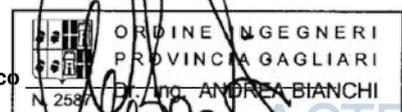
SOFTWARE UTILIZZATO

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
Al fine 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 21-04-2022

Firma e timbro del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 20-04-2032



CODICE IDENTIFICATIVO: 06-2022

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 confort 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 descritto 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,nr): 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](#). 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 E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta inoltre, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Allegato 7



Ricevuta pratica SUAPE Lotto 5



POSTA CERTIFICATA: Invio pratica telematica tramite il sistema
Sardegna SUAPEE - Trasmissione della ricevuta automatica Codice
univoco SUAPEE 02002050926-20072022-0903.510307 n.3329669/2022



Mittente ["Per conto di: comunicazioni.suape@pec.regione.sardegna.it"](mailto:Per_conto_di_comunicazioni.suape@pec.regione.sardegna.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>
Destinatario <mario.nonnis@geopec.it>
Rispondi a <comunicazioni.suape@pec.regione.sardegna.it>
Data 2022-07-28 19:54

daticert.xml (~1004 B) postacert.eml (~5 KB) smime.p7s (~7 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 28/07/2022 alle ore 19:54:36 (+0200) il messaggio
"Invio pratica telematica tramite il sistema Sardegna SUAPEE - Trasmissione della ricevuta automatica Codice univoco SUAPEE
02002050926-20072022-0903.510307 n.3329669/2022" è stato inviato da "comunicazioni.suape@pec.regione.sardegna.it"
indirizzato a:
mario.nonnis@geopec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec298111.20220728195436.101760.105.1.58@pec.aruba.it

Oggetto Invio pratica telematica tramite il sistema Sardegna SUAPEE - Trasmissione della ricevuta automatica Codice univoco SUAPEE
02002050926-20072022-0903.510307 n.3329669/2022
Mittente ["comunicazioni.suape@pec.regione.sardegna.it"](mailto:comunicazioni.suape@pec.regione.sardegna.it) <comunicazioni.suape@pec.regione.sardegna.it>
Destinatario <mario.nonnis@geopec.it>
Data 2022-07-28 19:54

Ai sensi dell'art. 31, comma 7 della L.R. n. 24/2016 e dell'art. 18/bis, comma 1 della Legge n. 241/1990, la presente ricevuta
automatica attesta che il giorno 28-07-2022 alle ore 19:54:34 la pratica 02002050926-20072022-0903.510307 avente per oggetto Progetto
in sanatoria per opere eseguite in assenza di CILA e contestuale interventi di manutenzione straordinaria per il completamento di opere
edilizie, relative all'unità immobiliare sita in Via Delle Viole n. 166 nel Comune di Selargius, piano terra, individuata al C.E.U. al
Foglio 28, Mappale 757, Subalterno 168 ubicazione

- in un immobile sito in:

Comune Selargius VIA DELLE VIOLE n. 166

Catasto urbano Foglio 28 Mappale 757 Subalterno 168

Coordinate geografiche X: 9.150187075138092 Y: 39.266658604210534

relativo ai seguenti macroprocedimenti:

02 - Sanatoria Edilizia, 03 - Interventi di manutenzione straordinaria
presentata dalla ditta Persona Giuridica 7 C ATTIVITA' AGRICOLE E IMMOBILIARI S.R.L. - IN FALLIMENTO 02002050926, con tipologia iter
Autocertificazione a 0 giorni è stata correttamente inserita e presa in carico dal sistema informativo Sardegna SUAPEE ed inoltrata al
SUAPE SUAPE Comune di Selargius.

PROCEDIMENTI IN AUTOCERTIFICAZIONE In caso di procedimento in autocertificazione di cui alla L.R. n. 24/2016, art. 34, la presente
ricevuta, unitamente alla dichiarazione autocertificativa e ai suoi allegati, costituisce titolo abilitativo e consente l'avvio
dell'attività dichiarata; in caso di procedimento in autocertificazione a trenta giorni, l'attività può essere avviata decorsi 30
giorni consecutivi dalla data di inoltro della pratica. La presente ricevuta sarà sostituita e contestualmente privata di efficacia
all'atto di emissione da parte

del SUAPE della ricevuta definitiva di cui all'art. 34, comma 2 della L.R. n. 24/2016, ad esito positivo della verifica sulla
correttezza, completezza e congruenza della Dichiarazione e dei relativi allegati.

Nelle more del rilascio della ricevuta definitiva e in caso di mancato rilascio della stessa, la presente ricevuta automatica produce i
medesimi effetti e costituisce titolo efficace, oltre che per l'avvio dell'intervento, anche per l'espletamento di tutti gli
obblighi successivi, fra cui la comunicazione di effettivo inizio dei lavori edilizi, la trasmissione della Comunicazione Unica ed ogni
altro adempimento previsto dalle norme vigenti. La presente ricevuta automatica è equivalente a quella definitiva anche ai fini dei
controlli degli organi di vigilanza comunque denominati. PROCEDIMENTI IN CONFERENZA DI SERVIZI In caso di procedimento in Conferenza di
Servizi di cui all'art. 37 della L.R. n. 24/2016, la presente ricevuta automatica non abilita all'avvio dell'attività; a tal fine
l'interessato dovrà attendere l'emissione della determinazione motivata di conclusione del procedimento da parte del SUAPE. In caso
di procedimento in Conferenza di Servizi non è previsto il rilascio della ricevuta definitiva.

Sono stati allegati alla comunicazione i seguenti file, scaricabili sul sistema informativo SUAPE, accedendo al dettaglio della
pratica sopra richiamata dalla propria scrivania, sezione Comunicazioni:

- 1) DPR160.xml
- 2) F15 - PROCURA.pdf.p7m.p7m
- 3) Tav.4 - SOVRAPPOSIZIONE STATO ASSENTITO E REALIZZATO.dwf.p7m
- 4) RICEVUTA DI PAGAMENTO DIRITTI SUAPE.pdf
- 5) F13 - Allegato A.pdf.p7m

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

- 6) Tav.3 - PROSPETTI.dwf.p7m
- 7) 02002050926-20072022-0903.510307.pdf.p7m
- 8) RICEVUTA DI PAGAMENTO SANZIONE.pdf
- 9) Tav.2 - PIANTE PIANO TERRA.dwf.p7m
- 10) Tav.1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO.dwf.p7m
- 11) F13.pdf.p7m
- 12) ALL.A - DOC. FOTOGRAFICA STATO ATTUALE.pdf.p7m



Ricevuta

Suape SUAPE Comune di Selargius

Piazza Cellarium 1



Ricevuta ai sensi dell'art. 34, comma 2 della L.R. 24/2016. Per i procedimenti in autocertificazione di cui all'art. 34 della citata legge il presente documento vale quale comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/1990, e attesta la piena regolarità formale della pratica e la regolare formazione del titolo abilitativo, sostituendo a tutti gli effetti la ricevuta automatica. La presente ricevuta, assieme alla dichiarazione autocertificativa ed ai suoi allegati, costituisce titolo abilitativo unico per l'effettuazione dell'intervento e deve essere mostrata in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Resta fermo il potere di verifica da parte delle Amministrazioni competenti, da esercitarsi nei modi e nei termini previsti dalla Legge.



Ufficio ricevente					
Suape SUAPE Comune di Selargius		Piazza Cellarium 1			
Estremi dichiarante/Procuratore					
Codice fiscale	BLLVNC73B67B354T	Cognome	BALLETTO	Nome	VERONICA
Qualifica		Indirizzo email			
Anagrafica impresa					
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA		Codice fiscale/P.iva	02002050926 02002050926	
Ragione sociale	7 C ATTIVITA' AGRICOLE E IMMOBILIARI S.R.L. - IN FALLIMENTO				
Indirizzo	MACHIAVELLI	N. civico	36	Comune	Selargius
Cap	09047	Provincia	CA	Stato	ITALY
Oggetto comunicazione - Tipo procedimento					
Tipologia intervento	1) 02 - Sanatoria Edilizia - Sanatoria per interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione asseverata (CILA) 2) 03 - Interventi di manutenzione straordinaria - Interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio (edilizia libera soggetta a comunicazione asseverata)				
Tipo iter	Autocertificazione a 0 giorni				
Oggetto	Progetto in sanatoria per opere eseguite in assenza di CILA e contestuale interventi di manutenzione straordinaria per il completamento di opere edilizie, relative all'unità immobiliare sita in Via Delle Viole n. 166 nel Comune di Selargius, piano terra, individuata al C.E.U. al Foglio 28, Mappale 757, Subalterno 168				
Domicilio elettronico dove notificare le ricevute previste					
Domicilio di Posta Elettronica Certificata dell'impresa	mario.nonnis@geopec.it				
Ubicazione attività					

Intervento da realizzarsi presso un luogo ben determinato o attività svolta in sede fissa

Indirizzo	VIA DELLE VIOLE 166	Comune	Comune Selargius	Cap	09047
Provincia	CA				

Ricevuta

SuaPE SUAPE Comune di Selargius

Piazza Cellarium 1



Ricevuta ai sensi dell'art. 34, comma 2 della L.R. 24/2016. Per i procedimenti in autocertificazione di cui all'art. 34 della citata legge il presente documento vale quale comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/1990, e attesta la piena regolarità formale della pratica e la regolare formazione del titolo abilitativo, sostituendo a tutti gli effetti la ricevuta automatica. La presente ricevuta, assieme alla dichiarazione autocertificativa ed ai suoi allegati, costituisce titolo abilitativo unico per l'effettuazione dell'intervento e deve essere mostrata in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Resta fermo il potere di verifica da parte delle Amministrazioni competenti, da esercitarsi nei modi e nei termini previsti dalla Legge.



DATI CATASTALI

Foglio 28 Mappale

757 Subalterno

168

Responsabile del procedimento

Struttura operativa

Codice fiscale

Cognome

Nome

Estremi di presentazione e protocollazione

Codice univoco SUAP	02002050926-20072022-0903.510307	Data presentazione	28/07/2022	Data protocollo	29/07/2022
Numero protocollo	35263	Codice Univoco Nazionale	AA0		

Elenco degli endoprocedimenti connessi alla pratica

EP0001 - Verifiche tecniche connesse all'effettuazione di interventi edili e di trasformazione del territorio - Ufficio edilizia privata - Selargius

Elenco dei documenti informatici allegati (12)



Ricevuta

Suape SUAPE Comune di Selargius

Piazza Cellarium 1



Ricevuta ai sensi dell'art. 34, comma 2 della L.R. 24/2016. Per i procedimenti in autocertificazione di cui all'art. 34 della citata legge il presente documento vale quale comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/1990, e attesta la piena regolarità formale della pratica e la regolare formazione del titolo abilitativo, sostituendo a tutti gli effetti la ricevuta automatica. La presente ricevuta, assieme alla dichiarazione autocertificativa ed ai suoi allegati, costituisce titolo abilitativo unico per l'effettuazione dell'intervento e deve essere mostrata in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Resta fermo il potere di verifica da parte delle Amministrazioni competenti, da esercitarsi nei modi e nei termini previsti dalla Legge.



Stato documento	Originale del 28/07/2022
Nome modulo	F13
Nome file/Tipo	F13.pdf.p7m
Descrizione file	Comunicazione di inizio dei lavori per interventi di edilizia libera
Codice di Controllo	037214de76053a10e7e98f81d817cbbb5ec57910e2725808e544581117c18c61

Stato documento	Originale del 28/07/2022
Nome modulo	02002050926-20072022-0903.510307
Nome file/Tipo	02002050926-20072022-0903.510307.pdf.p7m
Descrizione file	Modulo di riepilogo
Codice di Controllo	d156d6253925d21ca46565870682ad63a1b83fab20e1ec7d05505a3a1463e9f2

Stato documento	Originale del 28/07/2022
Nome modulo	Xml del DPR 160
Nome file/Tipo	Xml del DPR 160
Descrizione file	Xml del DPR 160
Codice di Controllo	d0f99957b1fc5648cafdc0bd1bdd9c4c05f5ddaff576053e9d0b6d5237b41ef8

Stato documento	Originale del 28/07/2022
Nome modulo	F13 - Allegato A
Nome file/Tipo	F13 - Allegato A.pdf.p7m
Descrizione file	Asseverazione tecnica
Codice di Controllo	05fcdfed081749c8eae8a18361b485352da287decf14ac764f1ee31e1754543

Nome allegato	Tav.2 - PIANTE PIANO TERRA.dwf.p7m
Descrizione file	F13 - Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto
Codice di Controllo	b9bbf2703d6b494bbe5544340d655f7a20d5bd7c6171adae4c4cfd632198b6d4

Nome allegato	Tav.3 - PROSPETTI.dwf.p7m
Descrizione file	F13 - Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto
Codice di Controllo	f345a961b5043f07f2167aee8bb0a1a81d819fe5ce05be2ab1a3dd921d4d0a92

Ricevuta

Suape SUAPE Comune di Selargius

Piazza Cellarium 1



Ricevuta ai sensi dell'art. 34, comma 2 della L.R. 24/2016. Per i procedimenti in autocertificazione di cui all'art. 34 della citata legge il presente documento vale quale comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/1990, e attesta la piena regolarità formale della pratica e la regolare formazione del titolo abilitativo, sostituendo a tutti gli effetti la ricevuta automatica. La presente ricevuta, assieme alla dichiarazione autocertificativa ed ai suoi allegati, costituisce titolo abilitativo unico per l'effettuazione dell'intervento e deve essere mostrata in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Resta fermo il potere di verifica da parte delle Amministrazioni competenti, da esercitarsi nei modi e nei termini previsti dalla Legge.



Nome allegato	Tav.1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO.dwf.p7m
Descrizione file	F13 - Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto
Codice di Controllo	927a28558339a268a33597768e92afb015e7f226796d4c1439ae4645201b3ac3
Nome allegato	Tav.4 - SOVRAPPOSIZIONE STATO ASSENTITO E REALIZZATO.dwf.p7m
Descrizione file	F13 - Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto
Codice di Controllo	5d841e08d06f15c68df8e07b068b85c7b7cc95486dc9259d4f4798f9aef778d1
Nome allegato	RICEVUTA DI PAGAMENTO DIRITTI SUAPE.pdf
Descrizione file	RICEVUTA DI PAGAMENTO DIRITTI SUAPE
Codice di Controllo	b43bd13b4889822e90c3c495a96855a50c6f3645a5c6d8ee069ad96d210c3339
Nome allegato	RICEVUTA DI PAGAMENTO SANZIONE.pdf
Descrizione file	RICEVUTA DI PAGAMENTO SANZIONE
Codice di Controllo	a505e2c17f7d4486b4053d7d2cb6e5196034e50621d59b05af2a4f573f9bdfbb
Nome allegato	ALL.A - DOC. FOTOGRAFICA STATO ATTUALE.pdf.p7m
Descrizione file	F13 - Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto
Codice di Controllo	ceec01a92f8d26e45ee100cd5a5208422b44cf23da3899cc05f70b7257d9368b
Nome allegato	F15 - PROCURA.pdf.p7m.p7m
Descrizione file	Procura presentazione pratica
Codice di Controllo	a75fe9ac36244b369a47e3ebabfff24b04ac59d42ab68ca33f71064723010987



Ricevuta

Suape SUAPE Comune di Selargius

Piazza Cellarium 1



Ricevuta ai sensi dell'art. 34, comma 2 della L.R. 24/2016. Per i procedimenti in autocertificazione di cui all'art. 34 della citata legge il presente documento vale quale comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/1990, e attesta la piena regolarità formale della pratica e la regolare formazione del titolo abilitativo, sostituendo a tutti gli effetti la ricevuta automatica. La presente ricevuta, assieme alla dichiarazione autocertificativa ed ai suoi allegati, costituisce titolo abilitativo unico per l'effettuazione dell'intervento e deve essere mostrata in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Resta fermo il potere di verifica da parte delle Amministrazioni competenti, da esercitarsi nei modi e nei termini previsti dalla Legge.



Ricevuta

Suape SUAPE Comune di Selargius

Piazza Cellarium 1



Ricevuta ai sensi dell'art. 34, comma 2 della L.R. 24/2016. Per i procedimenti in autocertificazione di cui all'art. 34 della citata legge il presente documento vale quale comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/1990, e attesta la piena regolarità formale della pratica e la regolare formazione del titolo abilitativo, sostituendo a tutti gli effetti la ricevuta automatica. La presente ricevuta, assieme alla dichiarazione autocertificativa ed ai suoi allegati, costituisce titolo abilitativo unico per l'effettuazione dell'intervento e deve essere mostrata in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza. Resta fermo il potere di verifica da parte delle Amministrazioni competenti, da esercitarsi nei modi e nei termini previsti dalla Legge.

