

FALLIMENTO [REDAZIONE]

Sentenza n. 23/2019 del 19.11.2019 pubblicata il 19.11.2019

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SOCIETARIO

Il sottoscritto dr. arch. Roberto Ripamonti, con studio in Omegna, vicolo Pasquello n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. delle Province di Novara e V.C.O. al n. 107, è stato incaricato, con notifica in data 20.12.2019, dal dr. Riccardo Godio, in qualità di curatore fallimentare della società [REDAZIONE] della redazione di perizia estimativa del compendio immobiliare societario, sito in Gravellona Toce, via G. Pariani.

Una prima verifica della documentazione tecnica resa disponibile dall'Amministrazione della società in data 24.02.2020 non ha consentito di determinare compiutamente lo stato di fatto, il dimensionamento e la consistenza degli immobili, oggetto della presente perizia, a causa della incompletezza della rappresentazione di costruzioni e manufatti.

Conseguentemente è stata presa in esame la documentazione disponibile così come risultante dagli elaborati del catasto fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato alla lettera A).

La scala di rappresentazione e il limitato livello di dettaglio rilevabili dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate hanno indotto a considerare necessaria l'effettuazione di un rilievo diretto degli immobili al fine di accertarne con precisione l'effettiva consistenza allo stato di fatto.

L'effettuazione di tale rilievo è stata tuttavia necessariamente rinviata a causa delle disposizioni e delle limitazioni operative determinate a seguito del verificarsi dell'emergenza provocata dagli effetti della pandemia del virus denominato COVID 19.

In data 03.06.2020, a seguito dell'accertamento delle condizioni per poter operare in sicurezza, è stato dato inizio al rilievo diretto degli immobili oggetto di perizia con l'impiego di personale dotato dei necessari strumenti tecnici.

Tale rilievo è risultato difficoltoso sia per le caratteristiche specifiche delle costruzioni, sia per la presenza, all'interno degli edifici, di materiali diversi (prodotti di lavorazione e di magazzino), macchinari, impalcature e soppalchi, arredi, ecc.

E' stato possibile completare le operazioni di rilievo in data 22.06.2020, provvedendo di seguito alla rappresentazione grafica completa, con il necessario dettaglio, degli edifici rilevati.

La rappresentazione dello stato di fatto degli edifici risultante da rilievo diretto è allegata alla lettera **B**.

Da tale rappresentazione è possibile ricavare con precisione lo stato e le dimensioni degli immobili oggetto di perizia.



1. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Gravellona Toce (Provincia del Verbano Cusio Ossola) in via G. Pariani.

Le unità immobiliari in perizia risultano classificate come segue presso l'Agenzia delle Entrate:



- al Catasto Fabbricati:
 - Foglio 10 particella 1248 sub 2 categoria A/3
 - Foglio 10 particella 1248 sub 3 categoria D/1
 - Foglio 10 particella 1174 sub 1 categoria D/1
- al Catasto Terreni:
 - Foglio 10 particella 391.

Le relative visure sono allegate alla lettera **C**.

2. BENI COSTITUITI DA EDIFICI E MANUFATTI



I beni oggetto di perizia sono localizzati in Gravellona Toce su due diversi lotti situati in posizione frontistante ai lati della stessa strada comunale (via G. Pariani) da cui hanno accesso pedonale e carraio.

Essi sono individuati ed evidenziati con perimetro di colore giallo sulla foto satellitare allegata alla lettera **D**.

L'area dell'insediamento XXXXXXXXXX è situata all'interno dell'area urbana di Gravellona Toce che fa parte della "conurbazione" lineare esistente (e consolidatisi nel tempo) da Omegna a Verbania.

L'area è situata sulla sponda destra del torrente Strona e, tramite un ponte veicolare di recente costruzione, è collegata direttamente alle aree in sponda sinistra dove sono presenti rilevanti insediamenti commerciali e di servizio ad elevata densità, è accessibile lo svincolo dell'autostrada A26 Voltri – Gravellona Toce e transita la SS 34 in direzione di Verbania e del Confine di Stato.

L'area occupata dagli insediamenti oggetto di perizia ha un andamento sostanzialmente pianeggiante in entrambi i lotti.



L'insediamento principale è localizzato all'interno del lotto nord ed è formato da:

- a) palazzina degli uffici;
- b) capannone destinato alle attività produttive e a magazzino.

L'edificio "a" / palazzina degli uffici è distribuito su tre livelli:

- piano interrato (con funzione di spogliatoi e servizi igienici per gli addetti e di magazzino-ripostiglio);
- piano terreno (con funzione principale a uffici e relativi servizi igienici, magazzino-ripostiglio e atrio di ingresso principale);
- piano primo (con funzione di uffici e relativi servizi).

L'edificio "a" è collegato direttamente allo stabilimento (edificio "b"), ma può essere facilmente reso autonomo con limitati interventi edilizi interni.

La costruzione dell'edificio "a" è stata realizzata con struttura in c.a. e tecnologie "tradizionali" per murature, serramenti e finiture e si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio "a" ha le seguenti dimensioni di superficie lorda:

- piano interrato	- spogliatoio e servizi	m ²	287
	- magazzino	<u>m²</u>	<u>81</u>
	- totale	m ²	368 (escluso terrapieni)
- piano terreno	- uffici	m ²	331
	- servizi e spazi accessori	m ²	165
	- magazzino	<u>m²</u>	<u>38</u>
	- totale	m ²	534
- piano primo	- uffici	m ²	445
	- servizi	<u>m²</u>	<u>89</u>
	- totale	m ²	534
	- superficie totale edificio	m ²	1.436

L'edificio "b" / capannone di produzione e magazzino è formato da un solo livello a piano terreno; al suo interno sono presenti alcune superfici a soppalco con struttura in ferro.

Il settore centrale dell'edificio è destinato alla produzione, mentre le superfici rispettivamente a est ed ovest hanno svolto la funzione di magazzino per le merci in entrata e in uscita.

Gli spazi interni sono complanari accessibili e percorribili in continuità.

Sul lato nord esterno al capannone principale si trovano i locali per gli impianti tecnologici (cabina elettrica e centrale termica) e alcuni spazi di servizio e di immagazzinamento temporaneo.

L'edificio "b" è stato realizzato con struttura in c.a. prefabbricata (e in alcune parti in opera) e con copertura "a shed" e con tamponamenti e pareti divisorie in blocchi di cls.

L'edificio "b" ha le seguenti dimensioni di superficie lorda:

- area di produzione	m ² 3.030
- area di magazzino	m ² 2.178
- locali tecnici (centrale termica e cabina elettrica)	<u>m² 381</u>
- totale	m ² 5.589

Il lotto sud ospita una costruzione ("c") e la relativa area di pertinenza separate dalla parte principale dell'insediamento da via G. Pariani illustrata sopra.

La costruzione "c" si compone di due livelli: un piano seminterrato adibito a magazzino e un primo piano con funzione di magazzino (in origine locale mensa) e di alloggio di custodia.

L'edificio "c" è stato realizzato con struttura in c.a. e tecnologie "tradizionali" e ha le seguenti dimensioni di superficie lorda:

- piano seminterrato	- magazzino	m ² 556
	- accesso alloggio	<u>m² 20</u>
	- totale	m ² 576
- piano terreno	- magazzino	m ² 428
	- servizi	m ² 36
	- alloggio	<u>m² 112</u>
	- totale	m ² 576
	- superficie totale edificio	m ² 1.152

3. BENI COSTITUITI DA TERRENI

I beni costituiti da terreni sono di diretta pertinenza e utilizzazione degli edifici con funzione di accessi, di cortili, spazi di manovra e superfici verdi.

Pertanto essi vengono considerati quali parti integrate agli edifici in quanto non utilizzabili separatamente e autonomamente.

4. COMPATIBILITA' CON LE NORME URBANISTICHE

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente nel Comune di Gravellona Toce classifica i beni immobili oggetto di perizia come "Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e di servizi".

In tali aree sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- insediamenti per attività industriali e artigianali;
- insediamenti per lo stoccaggio, la distribuzione e il commercio all'ingrosso;
- funzioni terziarie connesse alle attività industriali e artigianali;
- strutture ricettive;
- commercio al dettaglio che implica l'utilizzazione di ampie superfici di magazzino ed esposizione (prodotti per l'edilizia, veicoli, arredi, ecc.);
- edifici per la produzione di servizi terziari;
- residenza per titolare o custode.

L'utilizzazione delle aree prevista dal PRG consente una "copertura" del suolo risultante dalle proiezioni a terra della sagoma delle costruzioni fino al 66% della superficie fondiaria (con un eventuale ulteriore incremento "una tantum" del 10% per interventi di ampliamento nei casi in cui sia "saturato" il 66%).

Il PRG vigente contiene alcune limitazioni determinate da vincoli di natura idrogeologica.

In particolare la contiguità degli insediamenti oggetto di perizia al corso d'acqua del torrente Strona (classificazione nella categoria di vincolo III a-1 e III B2-1) limita la potenzialità a interventi di ristrutturazione edilizia, anche comportanti sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume purché non superiore a quelli potenzialmente allagabili.

L'allegato E contiene gli estratti del testo normativo di PRG vigente relativi alle destinazioni d'uso e ai vincoli idrogeologici riferiti all'area oggetto di perizia.

Le attuali dimensioni e destinazioni degli immobili risultano compatibili con i contenuti normativi del PRG.

Il certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Gravellona Toce è allegato alla lettera F.

Dalla certificazione di destinazione urbanistica non risulta la presenza di vincoli da usi civici.

5. CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

Lo stato di manutenzione degli edifici esistenti, la cui realizzazione risale a circa 50 anni, è complessivamente buono.

L'analisi generale delle componenti strutturali non presenta danneggiamenti e ammaloramenti significativi.

Componenti edilizie verticali e orizzontali risultano in buone condizioni, così come la maggior parte degli elementi di finitura (serramenti, rivestimenti, pavimentazioni).

A causa dell'epoca di costruzione gli edifici sono da considerare inadeguati per quanto riguarda le prestazioni di efficienza energetica sia per le pareti, sia per i solai, sia per i serramenti che costituiscono l'involucro edilizio.

Gli impianti esistenti presentano successivi interventi di adeguamento nel corso del tempo. Sulla parte impiantistica sono state effettuate le necessarie verifiche, documentate all'allegato G.

Nel corso delle attività di rilievo è stata ravvisata la probabile presenza di componenti di amianto per le coperture esistenti.

E' stata richiesta una verifica e una quantificazione dei costi di bonifica a norma di legge e a un'impresa specializzata.

E' risultata una quantificazione preventiva per le attività di rimozione e smaltimento, che si allega alla lettera **H**, per un importo complessivo di € 133.260,60.

L'eliminazione dell'attuale manto di copertura comporta la necessità della contestuale sostituzione con uno nuovo.

In previsione della sostituzione si considera la fornitura e la posa di un manto in lamiera "grecata" in acciaio zincato che, sulla base di un valore medio da prezziari ufficiali, comporterebbe un costo complessivo di € 200.000,00 circa.

L'intervento di rimozione, smaltimento e sostituzione della copertura comporterebbe in definitiva un costo complessivo preventivabile in 300.000,00 / 350.000,00 €.

Non si ritiene in questa sede di effettuare una stima preventiva dei costi per l'adeguamento delle prestazioni energetiche dei contenitori edilizi e degli impianti in

generale, in quanto si tratta di interventi sostanzialmente diversi in base alle potenziali scelte di riuso degli edifici.

Di tali costi differenti si potrà tenere conto attribuendoli a un "range" di valutazione finale dei beni.



6. POTENZIALE SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI

I beni oggetto di perizia si compongono sostanzialmente di tre parti:

- edificio della palazzina uffici (situata sul ciglio nord di via G. Pariani);
- edificio del capannone destinato a produzione e magazzini (collegato alla palazzina uffici) con i relativi cortili e fabbricati accessori;
- edificio destinato a magazzino e alloggio di custodia (situato sul ciglio sud di via G. Pariani) con le relative aree cortilizie.

Le condizioni di accessibilità dalla viabilità comunale e la conformazione degli edifici con le relative connessioni e potenziali separazioni consentono di prevedere la suddivisione in tre lotti dei beni, sulla base delle parti sopra elencate:

- A. edificio della palazzina uffici accessibile direttamente da via G. Pariani (eventualmente separabile dal capannone retrostante con l'esecuzione di pareti divisorie interne);
- B. capannone di produzione e magazzino accessibile direttamente da via G. Pariani e via ing. Lagostina (separabile dalla palazzina uffici come indicato ed eventualmente frazionabile in 2/3 parti indipendenti con la formazione di elementi divisorii verticali interni);
- C. edificio magazzino e alloggio di custodia (già separato allo stato attuale dal restante compendio immobiliare) direttamente accessibile da via G. Pariani.

Nell'allegato I è rappresentata la potenziale suddivisione in lotti del compendio immobiliare oggetto di perizia.

7. ANALISI DEL CONTESTO

Gli insediamenti esaminati si trovano in posizione centrale rispetto all'area urbana di Gravellona Toce.

Gravellona Toce fa parte della "conurbazione" lineare da tempo consolidatasi tra i Comuni di Omegna, Casale Corte Cerro e Gravellona Toce stessa, lungo la direttrice del torrente Strona e della Strada Provinciale 229.



Lungo la sponda del torrente si è formata progressivamente una sequenza di insediamenti per attività produttive, lungo la SP 229 si è formato, più recentemente, un “continuum” di insediamenti commerciali e di attrezzature di servizio.

In particolare il principale rilevante addensamento di attività commerciali si è realizzato in corrispondenza dello svincolo dell’Autostrada A26 con la SS 34, a circa 300 metri di distanza dal compendio oggetto di perizia.

Tale compendio inoltre è localizzato (in posizione nord-occidentale) all’interno del perimetro che comprende la vasta area produttiva situata nel “Piano Grande”, appartenente amministrativamente ai Comuni di Gravellona Toce, Verbania e Baveno e nella quale si trova il Tecnoparco del Lago Maggiore.

La localizzazione degli immobili considerati appare favorevole per un suo riuso per differenti destinazioni, nei limiti delle previsioni urbanistiche illustrate al precedente paragrafo 4.

Occorre inoltre tenere presente come all’interno della vasta area intercomunale destinata a insediamenti per attività produttive siano presenti numerosi edifici dismessi che costituiscono di fatto un’ampia offerta verso potenziali utilizzatori.

L’area in perizia è dotata di tutti i necessari allacciamenti alle reti infrastrutturali e alle urbanizzazioni.

8. VALUTAZIONE DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto si espone la seguente valutazione dei beni oggetto di perizia.

Si conferma l’ipotesi di non attribuire un valore proprio alle aree inedificate (cortili e superfici verdi) in quanto risultano di stretta pertinenza degli edifici e come tali sono “assorbiti” nella stima effettuata sulle costruzioni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari di OMI – Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2019 nel Comune di Gravellona Toce segnala i seguenti valori per edifici in stato conservativo normale:

- capannoni industriali: € 350 / 550 € / m²
- laboratori: € 350 / 600 € / m².

Si ritiene che i valori indicati possano rappresentare un riferimento generale anche per uffici e abitazione di custodia in quanto situati in un ambito territoriale con diffusa destinazione d’uso a insediamenti per attività produttive.

La potenziale suddivisione in lotti dell'insediamento potrà determinare l'applicazione di valori correttivi specifici sulle parti di costruzioni non strettamente classificabili come capannoni e/o laboratori.

Calcolando un valore base medio tra quelli indicati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta un dato pari a 450 € / m².

Ne consegue la stima di un valore base di riferimento complessivo così calcolata:

a) palazzina uffici:	m ² 1.436 x €/m ² 450	= € 646.200
b) capannone produzione e magazzino	m ² 5.589 x €/m ² 450	= € 2.515.050
c) magazzino e alloggio di custodia	m ² 1.152 x €/m ² 450	= € 518.400

Risulta una stima del valore complessivo del compendio oggetto di perizia di € 3.679.650.

Rispetto al valore base complessivo indicato, si tengono in considerazione "correzioni" dovute a fattori positivi o negativi, generali e specifici, indicate di seguito.

La constatazione dello squilibrio persistente sul mercato immobiliare di edifici destinati ad attività produttive porta a considerare un ribasso del 30% per i capannoni industriali e del 20% per edifici con funzioni terziarie e residenziali situati in aree destinate a insediamenti per impianti produttivi.

La stima preventiva dei costi di sostituzione e rifacimento della copertura per renderla in condizioni a norma ha individuato un valore complessivo di € 350.000.

Tale importo rapportato alle superfici degli edifici esistenti da bonificare determina un'incidenza negativa del 10% circa sulla valutazione generale (€ 350.000 su € 3.679.650).

La localizzazione dei beni in prossimità dell'area urbana centrale di Gravellona Toce e dello svincolo dell'Autostrada A26 costituisce un fattore di apprezzamento per le funzioni della logistica, del commercio, del terziario e dei servizi consentite dalle norme del Piano Regolatore Generale; in particolare può realizzarsi un potenziale effetto sinergico con gli insediamenti esistenti concentrati nell'area dei servizi e del commercio lungo la SS 34 presso lo svincolo della A26.

Il verificarsi di tale condizione è tuttavia subordinata all'eventualità di una domanda di localizzazione di attività particolari e non frequenti.

Pertanto si può ritenere che tale possibilità possa determinare un apprezzamento potenziale dell'ordine del 10% del valore-base.

Per l'edificio individuato con la lettera C si considera che le caratteristiche degli spazi e l'autonomia funzionale rispetto all'intero compendio possano favorirne un apprezzamento stimato nella valorizzazione del 10%.

Lo schema seguente rappresenta in sintesi le condizioni di apprezzamento o di deprezzamento del valore-base individuato per il verificarsi di particolari condizioni.

motivazioni di apprezzamento / deprezzamento	edifici (divisi per potenziali lotti)		
	edificio A	edificio B	edificio C
stato di crisi del mercato immobiliare	- 20%	- 30%	- 20%
costi di sostituzione delle coperture	- 10%	- 10%	- 10%
localizzazione in prossimità di area urbana con funzioni terziarie e di servizio	+ 10%	/	+ 10%
localizzazione in autonomia funzionale	/	/	+ 10%
totali	- 20%	- 40%	- 10%

Applicando le variabili di apprezzamento / deprezzamento espresse sopra ai valori di base stimati per gli immobili oggetto di perizia risultano le seguenti stime:

- edificio a (palazzina uffici) = € 646.200 – 20% = € 516.960
- edificio b (capannone produzione e magazzino) = € 2.515.050 – 40% = € 1.509.030
- edificio c (magazzino e alloggio di custodia) = € 518.400 – 10% = € 466.560

I valori complessivi sopra stimati corrispondono a un dato indicativo a m² di superficie lorda di:

- edificio a € / m² 360
- edificio b € / m² 270
- edificio c € / m² 405.

La valutazione complessiva totale dei beni oggetto di perizia ammonta a € 2.492.550.

9. CONFINI

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Gravellona Toce (Provincia del Verbano Cusio Ossola) in via G. Pariani e risultano identificati al catasto terreni come segue :

- Foglio 10 particella 1174
- Foglio 10 particella 1248
- Foglio 10 particella 391

Il mappale n°1174 del foglio n°10 confina a nord con il mappale n°375, a est con altro foglio e la strada comunale via E. Lagostina a sud con la strada comunale via G. Pariani e a ovest con il mappale n°590 e il Torrente Strona.

I mappali n°1248 e n°391 del foglio n°10 a corpo confinano a nord con la strada comunale via G. Pariani, a est con il mappale n°1166, a sud con i mappali n°1166 e il mappale n°1002 e a ovest con il mappale n°361.

10. DATI CATASTALI E INTESTAZIONE

Le unità immobiliari in perizia risultano classificate come segue presso l'Agenzia delle Entrate:

• al Catasto Fabbricati:

- Foglio 10 particella 1248 sub 2 categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 114,00, rendita € 386,05, via Dott. Ing. Giuseppe Pariani, piano S1 e T, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà per 1000/1000.
- Foglio 10 particella 1248 sub 3 categoria D/1, rendita € 4.710,00, via Dott. Ing. Giuseppe Pariani, piano S1 e T, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà per 1000/1000.
- Foglio 10 particella 1174 sub 1 categoria D/1 € 36.800,00 via Dott. Ing. Giuseppe Pariani, piano S1 – T -1 , intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

• al Catasto Terreni :

- Foglio 10 particella 1248 Ente Urbano partita 1 superficie mq 2.300,00
- Foglio 10 particella 1174 Ente Urbano partita 1 superficie mq 11.900,00
- Foglio 10 particella 391 prato arborato classe 2 superficie mq 380,00, reddito dominicale € 1,28 e reddito agrario € 1,18 intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

11. CORRISPONDENZA CATASTALE

Non risultano problematiche catastali da segnalare, pertanto non è necessario effettuare variazioni o frazionamenti per aggiornare gli atti catastali depositati presso l'Agenzia del Territorio di Verbania.

12. PRECISAZIONI

La verifica della situazione documentale del fallimento in oggetto, ha accertato che vi è congruenza rispetto al momento del fallimento, non rilevandosi anomalie da segnalare.

13. PATTI

Non si sono evidenziate particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento dei beni oggetto di procedura fallimentare, quali ad esempio oneri reali, particolari modi d'uso dei beni o questioni simili.

14. PARTI COMUNI

Non è stata rilevata la presenza di parti comuni con altre proprietà.

15. SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante i sopralluoghi e i rilievi effettuati non si è accertata la presenza di particolari servitù apparenti, non si esclude la presenza di servitù non apparenti quali tubazioni interrato o simili, stante il fatto che gli immobili si trovano all'interno di una vasta area industriale.

16. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato pur in presenza di arredamento, macchinari e attrezzature varie facenti parte del fallimento.

17. OBBLIGHI

E' pervenuta segnalazione da parte di Regione Piemonte, settore tecnico regionale, di una richiesta di indennizzi e di regolarizzazione amministrativa relativa allo scarico di acque bianche nel torrente Strona, presumibilmente relativa allo smaltimento delle acque meteoriche relative al compendio della ditta [REDACTED] (cfr. Allegato L).

Tale richiesta costituisce per l'acquirente futuro obbligo di adempiere al pagamento e alla regolarizzazione degli importi a titolo di indennizzo richiesti con la comunicazione di Regione Piemonte.

18. PROVENIENZE VENTENNALI

E' stata effettuata una ricerca ipocatastale riferita ai beni oggetto di relazione accertando quanto segue:

- a) Che in data 29 dicembre 2014 con atto del Notaio Gramatica Monica di Verbania, repertorio n°4436/2679 si e' effettuata una trasformazione della Societa' da [REDACTED] e [REDACTED], con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- b) Che alla data del 30 giugno 1987 data dell'impianto meccanografico i beni risultavano in proprieta' alla [REDACTED] con sede in Gravellona Toce .

Per quanto riguarda i beni oggetto di fallimento indicati nella presente relazione tecnica , risulta sussistere la continuita' nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della procedura di fallimento.

La situazione della proprieta' antecedente il ventennio della trascrizione del fallimento risulta variata limitatamente alla ragione sociale della ditta.

La situazione della proprieta' risulta attualmente invariata.

19. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verbania aggiornate al 14 ottobre 2020 sono risultate le seguenti formalita' pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA del 09/12/1998** reg. gen.11252 e reg. part.1778 per concessione a garanzia di finanziamento da parte della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma codice fiscale 00651990582, contro [REDACTED] capitale lire 2.500.000.000, tasso interesse 13%, interessi lire 975.000.000 spese lire 500.000.000, totale lire 3.975.000.000, durata anni 10, atto Notaio Nadia Gatto del 07/12/1998 rep. n°11189.

Su questa nota risultano due annotazioni.

- a) Annotazione presentata il 16/01/1999 servizio P.I. di Verbania, registro n°52, registro generale n°514, atto 0808-Erogazione a saldo.
 - b) Annotazione presentata il 04/05/2006 servizio P.I. di Verbania, registro n°1486, registro generale n°6932, atto 0803- Cancellazione Totale.
- **IPOTECA VOLONTARIA del 01/08/2005** reg. gen. 11594 e reg. part. 2413 per concessione a garanzia finanziamento da parte della Banca Intesa Mediocredito S.P.A. con sede in Milano codice fiscale 13300400150, contro [REDACTED] capitale € 2.000.000,00, tasso interesse 3,90%, spese € 1.500.000,00, totale lire

3.500.000,00, durata anni 10, atto Notaio Federico Andreani del 26/07/2005 rep. n°5727/1644.

- **IPOTECA LEGALE ai sensi dell'articolo 77 del DPR 602/73 modificato dal D.Lgs.46/99 e dal D.Lgs 193/01 del 02/03/2007** reg. gen. 3175 e reg. part. 509 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] atto del 23/02/2007 repertorio n°102046/138, capitale € 1.669,46, importo totale € 3.338,92.

Su questa nota risulta una annotazione.

- a) Annotazione presentata il 24/04/2007 repertorio n°600673/138 , reg.gen. 7105 e reg. part. 1429 Cancellazione Totale.

- **IPOTECA VOLONTARIA del 11/02/2015** reg. gen. 1451 e reg. part. 118 per concessione a garanzia di finanziamento da parte della Banca UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma codice fiscale 00348170101, contro [REDACTED] capitale € 145.855,09, interessi € 64,79, importo totale € 180.000,00.

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 08/01/2020** reg.gen. 94 e reg.part. 78 atto giudiziario del 19/11/2019 rep. n°23/2019 richiesto dal Dott. Riccardo Godio, emesso dal Tribunale di Verbania, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore della Massa dei Creditori del fallimento [REDACTED]

20. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravellona Toce risulta quanto segue:

1. il nulla osta originario del Comune di Gravellona Toce per la costruzione degli edifici "ad uso industriale" oggetto di perizia risale all'8 giugno 1967 (cfr. Allegato M);
2. in data 18/09/2015 è stata presentata al SUAP di Gravellona Toce comunicazione (C.I.L.A.) relativa ai lavori di manutenzione straordinaria per la costruzione di una parte interna all'edificio esistente (cfr. Allegato N). I lavori risultano eseguiti come da elaborati relativi alla comunicazione presentata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Si è provveduto ad effettuare tramite il termotecnico di Domodossola perito industriale Ollio Francesco, le verifiche necessarie per il certificato energetico degli immobili/APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici dei vari edifici oggetto di fallimento.

- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti termici dei vari edifici oggetto di fallimento.

Si precisa che a causa dell'assenza delle utenze non si è potuto effettuare la verifica sulla funzionalità o meno dei vari impianti esistenti.



21. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

ARCH. ROBERTO RIPAMONTI
v. Pasquello 8
28887 OMEGNA (VB)



Art. 24 - AREE PER L'INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O SERVIZI (I.P.)

1. Il P.R.G. classifica quali IP le parti del territorio comunale, prevalentemente utilizzate per l'insediamento di attività economiche produttive.

Obiettivi generali

2. Il PRG è orientato a localizzare nelle aree IP le funzioni connesse con le attività economiche, sia di tipo produttivo che di servizio, consentendo l'insediamento e la trasformazione di tutte le tipologie funzionali, purché compatibili con la tutela della salute e dell'ambiente.
3. L'insediamento, l'ampliamento e la trasformazione delle attività sono connessi a un processo di valorizzazione e riqualificazione di aree, infrastrutture, costruzioni e manufatti.

Destinazioni d'uso

- proprie e compatibili:
 - insediamenti che riguardano l'attività industriale ed artigianale, lo stoccaggio, la distribuzione e il commercio all'ingrosso, le attività direzionali di servizio ed espositive connesse a quelle produttive, la produzione di servizi terziari; strutture ricettive; commercio al dettaglio che implica l'utilizzazione di ampie superfici di magazzino ed esposizione e gli insediamenti commerciali compatibili con la classificazione di addensamento e localizzazioni vigenti a seguito dell'approvazione dei criteri di cui all'art. 8, comma 3° del D.Lgs. 114/1998;
 - quelle di cui al punto c) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili
 - edifici destinati a produzione di servizi terziari, alberghi e attrezzature ricettive;
 - commercio al dettaglio che implica l'utilizzazione di ampie superfici, riferito alla commercializzazione di materiali e prodotti per l'edilizia, di veicoli, mezzi di trasporto e movimento terra, di attrezzature agricole, di imbarcazioni, di arredi e insediamenti commerciali compatibili con la classificazione di addensamenti e localizzazioni vigenti a seguito dell'approvazione dei criteri di cui all'art. 8, comma 3°, del D.Lgs. 114/1998.
- non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di 1 alloggio per ogni unità immobiliare produttiva o commerciale, di Sul pari o inferiore a mq.

150, e comunque non superiore ad 1/5 della superficie coperta destinata all'attività produttiva); la Sul dell'alloggio va computata con l'osservanza dei parametri di cui al presente articolo

- **per gli immobili preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. con destinazione d'uso residenziale è consentita la conferma di tale destinazione d'uso (ad essi si applicano i tipi e i parametri di intervento previsti dal precedente articolo 21 per le A.E.R.)**

- insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, il confezionamento e l'immagazzinaggio di prodotti di origine agricola e zootecnica)

Tipi di interventi consentiti

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, MD, RU.

Parametri di intervento

- Rc = 66% di SF; per insediamenti preesistenti al P.R.G. aventi Rc pari o superiore al 66% è consentito un incremento "una tantum" del 10% della superficie coperta esistente per il completamento o l'ampliamento di impianti e spazi destinati alle attività
- H = 12,00 m., salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, magazzini automatizzati, carri ponte, tralicci, e simili)
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 6,00 m.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

Indirizzi

4. Nel caso di interventi di tipo RE2, RE3, A, S e NC su aree utilizzate con depositi a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di arbusti e di alberi d'alto fusto sempre verdi, allo scopo di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.
5. La realizzazione di interventi edilizi di RE2, RE3, A, S e NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Prescrizioni particolari

6. Nel caso di interventi di tipo A,S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19, punto b).
7. Per le aree classificate quali I.P. poste a confine di aree con destinazioni residenziali dovranno essere messi in atto i seguenti provvedimenti:
 - insonorizzazione degli edifici fino a verificare un limite di emissioni acustiche idoneo con le funzioni presenti o previste dal P.R.G. sulle aree confinanti;
 - abbattimento delle emissioni nell'atmosfera potenzialmente interferenti con le funzioni presenti o previste sulle aree confinanti;
 - formazione di schermature vegetali idonee alla riduzione dell'impatto visivo degli insediamenti produttivi dalle aree confinanti;
 - messa in atto di provvedimenti idonei alla sicurezza e alla moderazione del traffico indotto dalle attività produttive;
 - regimazione, decantazione e drenaggio in sito delle acque meteoriche secondo quanto richiesto dalle norme vigenti al fine di ridurre il rischio di contaminazione dell'acquifero superficiale.
8. Nel caso di nuovo insediamento di attività economiche, realizzato attraverso il riuso di edifici esistenti e/o attraverso la costruzione di nuovi edifici, è attribuito un parametro $R_c = 70\%$ per gli interventi che prevedano il ricorso a criteri di "progettazione sostenibile" secondo il seguente elenco:
 - realizzazione di reti idriche separate per usi civili e produttivi e/o di riutilizzo di acque di scarico e meteoriche;
 - predisposizione di "isola ecologica" per la selezione e il trattamento dei rifiuti;
 - verifica di efficienza dei processi energetici e/ ricorso a fonti rinnovabili;
 - utilizzo di materiali da costruzione prevalentemente ecologici, riciclabili, a basso impatto ambientale;
 - utilizzazione di provvedimenti per la riduzione dell'impatto acustico di veicoli e macchinari;
 - realizzazione di aree verdi e limitazione di superfici

impermeabilizzate;

- previsione di interventi per la mitigazione dell'impatto visivo degli insediamenti.

9. L'Amministrazione Comunale potrà prevedere la predisposizione di un apposito regolamento per la classificazione degli interventi di "progettazione sostenibile".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

è vietata l'utilizzazione e la riproduzione, anche parziale,
del contenuto di questo documento senza autorizzazione

54

Art. 49 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB2-1

1. Porzioni di territorio difese da opere già realizzate la cui funzionalità deve essere soggetta a periodici controlli che ne garantiscano l'efficacia. Nuovi interventi possibili solo in caso di perfetta funzionalità delle opere di difesa idrogeologica.
2. Opere in sottterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica, soprattutto in concomitanza di episodi meteorologici significativi e eventi di piena dei corsi d'acqua. Il richiedente il Permesso di Costruire, di per se e i suoi aventi causa è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esenti ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica e i suoi Funzionari in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato.
3. Nelle aree identificate, lungo il Toce, come aree di deflusso della Piena (Fascia B) dall'Autorità di Bacino (N.d.A. del PAI Art.: 1, 30, 32, 38, 38bis, 39, 41) valgono invece:
 - Nella fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
 - Nei territori della Fascia B, sono consentite:
 - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo

ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore;
- e) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla demolizione della fascia;
- f) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
- g) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente.

4. Valgono le indicazioni contenute nella Tabella riportata al Punto 7 della parte II dell'Allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014 per gli interventi ammessi nelle classi IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto di carattere territoriale.

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0004	VALIDO FINO AL : 31/10/2030	

DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	---

<p>Dati identificativi</p> <p>Regione: PIEMONTE Comune: GRAVELLONA TOCE Indirizzo: VIA G PARIANI 2 Piano: 0 Interno: Coordinate GIS: 45.916667 8.433333</p>	<p>Zona climatica: E Anno di costruzione: 1967 Superficie utile riscaldata (m²): 4218.0 Superficie utile raffrescata (m²): 0.0 Volume lordo riscaldato (m³): 37884.97 Volume lordo raffrescato (m³): 0.0</p>
<p>Comune catastale: E153 Subalterni: Da: 1 A: 1 Da: A: Da: A: Foglio: 10 Particella: 1174 Altri subalterni:</p>	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <th style="width:50%;">INVERNO</th> <th style="width:50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			<p>Prestazione energetica globale</p> <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">Meno efficiente</p>	<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>G</p> <p>EP_{gl,nren} (kWh/m²anno): 971.6</p> </div> <p>Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="border: 2px solid green; padding: 5px; text-align: center;"> <p>B</p> <p>EP_{gl,nren} (kWh/m²anno): 159.11</p> </div> Se esistenti: <div style="border: 2px solid yellow; padding: 5px; text-align: center;"> <p>F</p> <p>EP_{gl,nren} (kWh/m²anno):</p> </div></p>
INVERNO	ESTATE					

PERITO INDUSTRIALE
OLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'Oro, 13 / Tel. 340.1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti Industriali
 del V.C.O. al n. 189
 Cod. Fisc. 0109091R16 D332L
 Partita I.V.A. n. 02136970651



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0004 VALIDO FINO AL : 31/10/2030



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 (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica	247976.0	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} (kWh/m ² anno) 971.6
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	364290.0	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} (kWh/m ² anno) 27.64
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile			Emissioni di CO ₂ (kg/m ² anno) 210.79
<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			
<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 in anni	CLASSE ENERGETICA raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati		
REN1	Isolamento della copertura con isolamento a norma di legge	NO	1.9	410.76	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">E</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">EP_{gI,nren} (kWh/m²anno): 353.0</td> </tr> </table>	E	EP _{gI,nren} (kWh/m ² anno): 353.0
E							
EP _{gI,nren} (kWh/m ² anno): 353.0							
REN5	Altri impianti	NO	1.2	951.4			
REN3	Impianto climatizzazione - inverno	NO	7.0	864.3			

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
P.zza Dell'Oro, 13 - Tel. 040.1263341
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Iscr. al Collegio dei Periti Industriali
del V.C.O. al n. 189
Cod. Fisc.: LLGFNC 01R46 D332L
Partita I.V.A. n. 02130970037



	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0004	VALIDO FINO AL : 31/10/2030	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.0	kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
			Energia elettrica	

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	37884.97	m ³
S - Superficie disperdente	15240.4	m ²
Rapporto S/V	0.4023	
EP _{H,nd}	509.42	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0265	-
Y _{IE}	1.8008	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 Nominal e (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1600	1969		Gas naturale	1860.0	0.58 η_h	4.21	874.41
	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1350	1969		Gas naturale	1569.0			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1600	1969		Gas naturale	1860.0	1.0 η_w	0.0	0.0
	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1350	1969		Gas naturale	1569.0			
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade fluorescenti Impianto illuminazione	1990		Energia elettrica	46.32		23.43	97.19
Trasporto di cose o persone								

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'Orto, 13 - Tel. 040.1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti industriali
 del M.C.O. al n. 189
 Cod. Fisc.: LLOPNC01R16 D332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0004

VALIDO FINO AL : 31/10/2030



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.



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	FRANCESCO OLLIO / OLLIO FRANCESCO	
Indirizzo	PIAZZA DELL'ORO ARTURO 13 DOMODOSSOLA (VERBANO-CUSIO-OSSOLA)	
E-mail	domofrastudio@gmail.com	
Telefono	0324481274	
Titolo	Meccanica	
Ordine / Iscrizione	189	
Dichiarazione di indipendenza	Nel caso di certificazione di edifici esistenti, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonchè rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge, né parente fino al quarto grado	
Informazioni aggiuntive	Trattasi di un APE composto da due unità distinte e separate a livello di involucro. Gli immobili sono costituiti da un'unità produttiva, oggetto di attestato ed un'altra costituita da reparto uffici. E' presente un unico impianto centralizzato che	

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 o 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 31/10/2020

Firma o firma del tecnico o firma digitale

OLLIO FRANCESCO N. 201175

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'Oro, 18 - Tel. 340.1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti industriali
 del V.C.O. n. 189
 Cod. Fisc.: LLO FMC B R 16 D332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0004 VALIDO FINO AL : 31/10/2030



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

☺ QUALITA' ALTA	☹ QUALITA' MEDIA	☹☹ QUALITA' BASSA
-----------------	------------------	-------------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

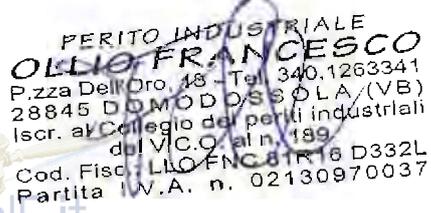
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
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 infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'Oro, 48 - Tel. 340.1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti industriali
 del V.C.O. al n. 189
 Cod. Fisc. 01107900181
 Partita I.V.A. n. 02130970037

RICEVUTA A.P.E.



Si attesta che il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) ha ricevuto il seguente attestato A.P.E.:

Codice identificativo A.P.E.: 2020 201175 0004 Data invio: 31/10/2020

Numero protocollo: 00103590/2020

Certificatore: OLLIO FRANCESCO



Sopralluogo avvenuto in data: 12/10/2020

Destinazione d'uso: Edifici adibiti ad attivita' industriali ed artigianali e assimilabili

Motivazione rilascio: Passaggio di proprieta'

Provincia: VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Comune: GRAVELLONA TOCE

Codice Catastale: E153

Indirizzo: VIA G PARIANI, 2

Dati catastali principali: sez. - foglio 10 particella 1174 subalterno 1.

Per verificare la validita' della firma digitale dell'APE, e' necessario utilizzare un qualunque strumento di verifica di firma digitale (esempio DIKE) a disposizione.



PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
P.zza Dell'Oro, 15 - Tel. 040.1283341
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Iscr. al Collegio dei periti industriali
del V.C.O. al n. 138
Cod. Fisc.: LLO FNC 81R16 D332L
Partita I.V.A. n. 02130970037



Torino, 31/10/2020



REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE AMBIENTE,
ENERGIA E TERRITORIO
SETTORE SVILUPPO
ENERGETICO SOSTENIBILE
C.so Regina Margherita 174 - Torino

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0005	VALIDO FINO AL : 31/10/2030	

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili; pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attivita' industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	--	---

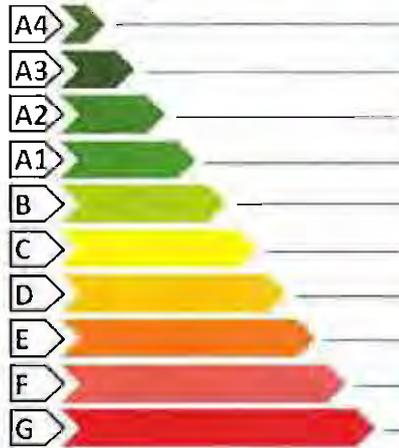
Dati identificativi 	Regione: PIEMONTE Comune: GRAVELLONA TOCE Indirizzo: VIA G PARIANI 2 Piano: 0 Interno: Coordinate GIS: 45.916667 8.433333	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1967 Superficie utile riscaldata (m²): 1225.0 Superficie utile raffrescata (m²): 0.0 Volume lordo riscaldato (m³): 4661.9 Volume lordo raffrescato (m³): 0.0
--	--	--

Comune catastale: E153	Sezione: Foglio: 10 Particella: 1174
Subalterni: Da: 1 A: 1 Da: A: Da: A: Da: A: Da: A:	
Altri subalterni:	

Servizi energetici presenti		
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width:50%;">INVERNO</th> <th style="width:50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">   </td> <td style="text-align: center;">   </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;">  <p>➔ Più efficiente</p> <p>➔ Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA F EP_{gl,nren} (kWh/m²anno): 336.4 </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="border: 2px solid green; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px;"> B EP_{gl,nren} (kWh/m²anno): 159.11 </div> Se esistenti: <div style="border: 2px solid yellow; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px;">  EP_{gl,nren} (kWh/m²anno): </div>
INVERNO	ESTATE					
 	 					

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'oro, 18 - Tel. 340.1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei Periti Industriali del V.C.O. al n. 189
 Cod. Fisc.: LEO PNC 81R16 D332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0005	VALIDO FINO AL : 31/10/2030	

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 (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica	37905.0	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} (kWh/m ² anno) 336.4
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	34082.0	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} (kWh/m ² anno) 14.55
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile			Emissioni di CO ₂ (kg/m ² anno) 94.34
<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			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare) :			

RAGCOMANDAZIONI

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 e importante	Tempo di ritorno dell'investimento in anni	CLASSE ENERGETICA raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)		CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione all'estradosso della soffitta su sottoetto	NO	7.4	253.72	E	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">E</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">EP_{gI,nren} (kWh/m²anno): 236.22</div>
REN2	Fabbricato - involucro trasparente	NO	28,8	268.86	E	

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Del Oro, 13 - Tel. 340.1263341
 28846 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti industriali
 del V.C.O. n. 189
 Cod. Fisc.: LLO FNC 81R16 D332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037



	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO - 2020 201175 0005	VALIDO FINO AL : 31/10/2030	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.0	kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
			Energia elettrica	

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	4661.9	m ³
S - Superficie disperdente	2230.85	m ²
Rapporto S/V	0.4785	
EP _{H,nd}	161.72	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0584	-
Y _E	0.3644	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 Nominal e (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaja standard Caldaja a basamento ad alta potenza NAV 1600	1969		Gas naturale	1860.0	0.58 η_h	1.34	277.58
	Caldaja standard Caldaja a basamento ad alta potenza NAV 1350	1969		Gas naturale	1569.0			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaja standard Caldaja a basamento ad alta potenza NAV 1600	1969		Gas naturale	1860.0	0.49 η_w	0.0	4.02
	Caldaja standard Caldaja a basamento ad alta potenza NAV 1350	1969		Gas naturale	1569.0			
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza Impianto illuminazione	1990		Energia elettrica	10.83		13.21	54.8
Trasporto di cose o persone								

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'Orto, 13 - Tel. 040/1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti industriali
 del V.C/O. del n. 189
 Cod. Fisc.: LLO PNC 01R16 D332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037



	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO 2020 201175 0005	VALIDO FINO AL 31/10/2030	

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.



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	FRANCESCO OLLIO / OLLIO FRANCESCO	
Indirizzo	PIAZZA DELL'ORO ARTURO 13 DOMODOSSOLA (VERBANO-CUSIO-OSSOLA)	
E-mail	domofrastudio@gmail.com	
Telefono	0324481274	
Titolo	Meccanica	
Ordine / iscrizione	189	
Dichiarazione di indipendenza	Nel caso di certificazione di edifici esistenti, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge, né parente fino al quarto grado	
Informazioni aggiuntive	Trattasi di un APE composto da due unità distinte e separate a livello di involucro. Gli immobili sono costituiti da un'unità produttiva, oggetto di attestato ed un'altra costituita da reparto uffici. E' presente un unico impianto centralizzato che	

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
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 31/10/2020 Firma o firma del tecnico o firma digitale OLLIO FRANCESCO N. 201175



PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'Oro, 13 - Tel. 340.1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti industriali
 del V.C.O. al n. 189
 Cod. Fisc. LLO FNC 04R16 D332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0005 VALIDO FINO AL : 31/10/2030



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

☺ QUALITA' ALTA	☹ QUALITA' MEDIA	☹☹ QUALITA' BASSA
-----------------	------------------	-------------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
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 infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

**PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO**
P.zza Dell'Orto, 13 - Tel. 840.1263341
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Iscr. al Collegio dei Periti Industriali
del C.O. al n. 189
Cod. Fisc.: LLQ FNC B/R 16 D332L
Partita I.V.A. n. 02130970037

RICEVUTA A.P.E.



Si attesta che il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) ha ricevuto il seguente attestato A.P.E.:

Codice identificativo A.P.E.: 2020 201175 0005 Data invio: 31/10/2020

Numero protocollo: 00103619/2020

Certificatore: OLLIO FRANCESCO



Sopralluogo avvenuto in data: 12/10/2020

Destinazione d'uso: Edifici adibiti a uffici e assimilabili; pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico

Motivazione rilascio: Passaggio di proprietà

Provincia: VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Comune: GRAVELLONA TOCE

Codice Catastale: E153

Indirizzo: VIA G PARIANI, 2

Dati catastali principali: sez. - foglio 10 particella 1174 subalterno 1.

Per verificare la validità della firma digitale dell'APE, è necessario utilizzare un qualunque strumento di verifica di firma digitale (esempio DIKE) a disposizione.



PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
P.zza Dell'Orto, 13 - Tel. 340.1263341
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Iscr. al Collegio dei periti industriali
del V.O.O. al n. 189
Cod. Fisc.: LLQ FNC B1R16 D332L
Partita I.V.A. n. 02130970037



Torino, 31/10/2020



REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE AMBIENTE,
ENERGIA E TERRITORIO
SETTORE SVILUPPO
ENERGETICO SOSTENIBILE
C.so Regina Margherita 174 - Torino



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO - 2020 201175 0006

VALIDO FINO AL : 31/10/2030



DATI GENERALI

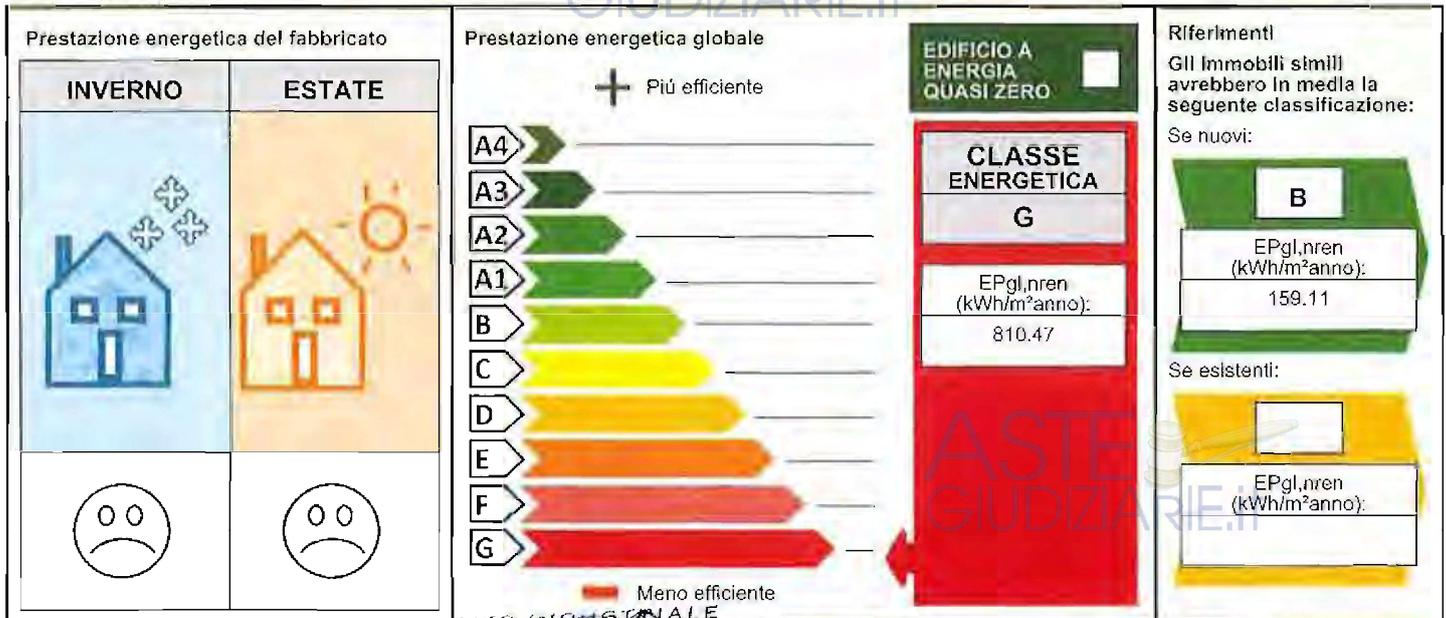
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	---

Dati identificativi 	Regione: PIEMONTE Comune: GRAVELLONA TOCE Indirizzo: VIA G PARIANI 2 Piano: 0 Interno: Coordinate GIS: 45.916667 8.433333	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1967 Superficie utile riscaldata (m²): 92.5 Superficie utile raffrescata (m²): 0.0 Volume lordo riscaldato (m³): 449.21 Volume lordo raffrescato (m³): 0.0
	Comune catastale: E153 Subalterni: Da: 2 A: 2 Da: A: Da: Altri subalterni:	Sezione: Foglio: 10 Particella: 1248 A: Da: A:

Servizi energetici presenti <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Illuminazione <input type="checkbox"/>  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.



ASTE GIUDIZIARIE
 OLIVIO FRANCESCO
 Piazza Dell'Orto, 13 - Tel. 040.1263341
 28045 P.O.M.ODOSSOLA (VB)
 loc. al Collegio del porto industriali
 del V.C.O. n. 189
 Cod. Fisc. 01101180332
 Partita I.V.A. n. 02130970037



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0006

VALIDO FINO AL : 31/10/2030



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 (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica	735.0	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} (kWh/m ² anno) 810.47
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	7410.0	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} (kWh/m ² anno) 3.74
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile			Emissioni di CO ₂ (kg/m ² anno) 198.11
<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			
<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 in 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	Coibentazione della soletta su sottotetto non agibile	NO	8.4	575.03	G EP _{gl,nren} (kWh/m ² anno): 661.95

PERITI INDUSTRIALE
OLIVIO FRANCESCO
P.zza Dell'Orto, 13 - Tel. 340.1263341
28846 DOMODOSSOLA (VB)
Iscr. al Collegio dei Periti Industriali del V.C.O. al n. 149
Cod. Fisc.: L. Q. FNC 81R16 D332L
Partita I.V.A. n. 02130970037





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0006

VALIDO FINO AL : 31/10/2030



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.0	kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
			Energia elettrica	

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	449.21	m ³
S - Superficie disperdente	456.86	m ²
Rapporto S/V	1.017	
EP _{Hi,nd}	452.34	kWh/m ² anno
A _{sot,est} /A _{sup utile}	0.2478	-
Y _E	0.3798	W/m ² K

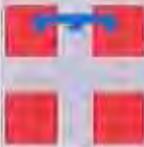
DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominal e (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1600	1969		Gas naturale	1860.0	0.58 η_h	3.73	776.44
	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1350	1969		Gas naturale	1569.0			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1600	1969		Gas naturale	1860.0	0.49 η_w	0.01	34.03
	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1350	1969		Gas naturale	1569.0			
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di cose o persone								



**PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO**
P.zza Dell'Oro, 13 - Tel. 340.1263341
28846 DOMODOSSOLA (VB)
Iscr. al Collegio dei periti industriali
del V.C.O. n. 89
Cod. Fisc. LLO FNC 013116 D332L
Partita I.V.A. n. 02130970037



	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0006 VALIDO FINO AL : 31/10/2030	
---	---	--

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.



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	FRANCESCO OLLIO / OLLIO FRANCESCO	
Indirizzo	PIAZZA DELL'ORO ARTURO 13 DOMODOSSOLA (VERBANO-CUSIO-OSSOLA)	
E-mail	domofrastudio@gmail.com	
Telefono	0324481274	
Titolo	Meccanica	
Ordine / iscrizione	189	
Dichiarazione di indipendenza	Nel caso di certificazione di edifici esistenti, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli art.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge, né parente fino al quarto grado	
Informazioni aggiuntive	Trattasi di un APE facente parte di un complesso di edifici, con impianto termico centralizzato, costituito da uffici e unità produttive. Il fabbricato oggetto di APE è composto da un immobile residenziale (alloggio del custode) e la restante parte	

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 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 31/10/2020 Firma o firma del tecnico o firma digitale OLLIO FRANCESCO N. 201175

PERITIA INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'Orto, 13 - Tel. 0340/1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio/del Periti Industriali
 del V.C.O. al n. 189
 Cod. Fisc.: LLO FNC 011416 D332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0006 VALIDO FINO AL : 31/10/2030



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

☺ QUALITA' ALTA	☹ QUALITA' MEDIA	☹☹ QUALITA' BASSA
-----------------	------------------	-------------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'Orto, 13 - Tel. 370.1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti industriali
 del V.C.O. al n. 189
 Cod. Fisc. 11079051001
 Partita I.V.A. n. 02130970037

RICEVUTA A.P.E.



Si attesta che il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) ha ricevuto il seguente attestato A.P.E.:

Codice identificativo A.P.E.: 2020 201175 0006 Data invio: 31/10/2020

Numero protocollo: 00103622/2020

Certificatore: OLLIO FRANCESCO



Sopralluogo avvenuto in data: 12/10/2020

Destinazione d'uso: Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali

Motivazione rilascio: Passaggio di proprietà

Provincia: VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Comune: GRAVELLONA TOCE

Codice Catastale: E153

Indirizzo: VIA G PARIANI, 2

Dati catastali principali: sez. - foglio 10 particella 1248 subalterno 2.

Per verificare la validità della firma digitale dell'APE, è necessario utilizzare un qualunque strumento di verifica di firma digitale (esempio DIKE) a disposizione.



PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
P.zza Dell'Oro, 12 - Tel. 340.1263341
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Iscr. al Collegio dei Periti Industriali
del V.C.O. al n. 189
Cod. Fiscale: LLO FNC 01R16 D332L
Partita I.V.A. n. 02130970037



Torino, 31/10/2020



REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE AMBIENTE,
ENERGIA E TERRITORIO
SETTORE SVILUPPO
ENERGETICO SOSTENIBILE
C.so Regina Margherita 174 - Torino



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0007 VALIDO FINO AL : 31/10/2030



DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93:</p> <p>E8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:</p> <p style="text-align: center;">2</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro:</p>
--	---	--

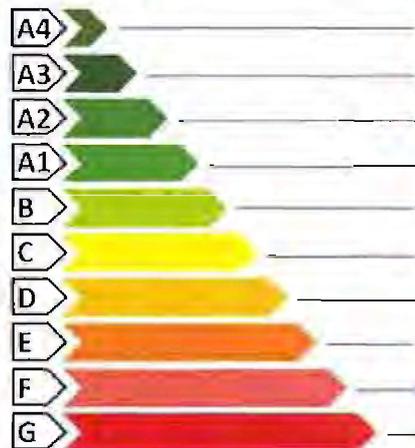
<p>Dati identificativi</p> 	<p>Regione: PIEMONTE</p> <p>Comune: GRAVELLONA TOCE</p> <p>Indirizzo: VIA G PARIANI 7</p> <p>Piano: 0</p> <p>Interno:</p> <p>Coordinate GIS: 45.916667 8.433333</p>	<p>Zona climatica: E</p> <p>Anno di costruzione: 1967</p> <p>Superficie utile riscaldata (m²): 431.1</p> <p>Superficie utile raffrescata (m²): 0.0</p> <p>Volume lordo riscaldato (m³): 1529.63</p> <p>Volume lordo raffrescato (m³): 0.0</p>
<p>Comune catastale: E153 Sezione: Foglio: 10 Particella: 1248</p> <p>Subalterni: Da: 3 A: 3 Da: A: Da: A: Da: A:</p> <p>Altri subalterni:</p>		

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>A4</p><p>A3</p><p>A2</p><p>A1</p><p>B</p><p>C</p><p>D</p><p>E</p><p>F</p><p>G</p> </div>  </div> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p>	<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">F</p> </div> <p style="text-align: center;">EPgl,nren (kWh/m²anno): 268.53</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <div style="border: 2px solid green; padding: 5px; text-align: center;"> <p>B</p> <p>EPgl,nren (kWh/m²anno): 159.11</p> </div> <p>Se esistenti:</p> <div style="border: 2px solid yellow; padding: 5px; text-align: center;"> <p>E</p> <p>EPgl,nren (kWh/m²anno):</p> </div>
INVERNO	ESTATE								
									
									

PERITO INDUSTRIALE
OLIO FRANCESCO
 Piazza Dell'Oro, 13 - Tel. 340.1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei Periti Industriali
 del V.C.O. al n. 189
 Cod. Fisc. LLO FNC B1R16 D332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037

	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0007	VALIDO FINO AL : 31/10/2030	

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 (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica	16504.0	kWh
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	8424.0	Sm3
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<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		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare) :		
			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} (kWh/m ² anno)
			268.53
			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} (kWh/m ² anno)
			17.99
			Emissioni di CO ₂ (kg/m ² anno)
			78.18

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 in anni	CLASSE ENERGETICA raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)		CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli Interventi raccomandati
REN1	Coibentazione della soletta su sottotetto non agibile	NO	8.5	142.67	D	D
						EP _{gI,nren} (kWh/m ² anno): 153.69



PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
P.zza Dell'Oro, 13 - Tel. 340.1263341
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Iscr. al Collegio dei periti Industriali
del V.C.O. al n. 189
Cod. Fisc.: LLO FNC 81R16 D332L
Partita I.V.A. n. 02130970037



	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0007	VALIDO FINO AL : 31/10/2030	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.0	kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
			Energia elettrica	

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1529.63	m ³
S - Superficie disperdente	1110.29	m ²
Rapporto S/V	0.7259	
EP _{H,nd}	115.25	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0293	-
Y _{IE}	0.3887	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 Nominal e (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1600	1969		Gas naturale	1860.0	0.58 η_h	0.95	197.83
	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1350	1969		Gas naturale	1569.0			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1600	1969		Gas naturale	1860.0	1.0 η_w	0.0	0.0
	Caldaia standard Caldaia a basamento ad alta potenza NAV 1350	1969		Gas naturale	1569.0			
Impianti combinati								
Prod. da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza Impianto illuminazione	1990		Energia elettrica	3.27		17.04	70.7
Trasporto di cose o persone								

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'Orò, 13 - Tel. 340.1263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti industriali
 del V.C.O. al n. 189
 Cod. Fiscale OLLIO FNC 81116 D332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0007 VALIDO FINO AL : 31/10/2030



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.



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	FRANCESCO OLLIO / OLLIO FRANCESCO	
Indirizzo	PIAZZA DELL'ORO ARTURO 13 DOMODOSSOLA (VERBANO-CUSIO-OSSOLA)	
E-mail	domofrastudio@gmail.com	
Telefono	0324481274	
Titolo	Meccanica	
Ordine / iscrizione	189	
Dichiarazione di indipendenza	Nel caso di certificazione di edifici esistenti, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge, né parente fino al quarto grado	
Informazioni aggiuntive	Trattasi di un APE facente parte di un complesso di edifici, con impianto termico centralizzato, costituito da uffici e unità produttive. Il fabbricato oggetto di APE è composto da un immobile ad uso produttivo-magazzino e la restante parte destinata	

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
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 31/10/2020 Firma o firma del tecnico o firma digitale OLLIO FRANCESCO N. 201175

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
 P.zza Dell'oro, 13 - Tel. 340.7263341
 28845 DOMODOSSOLA (VB)
 Iscr. al Collegio dei periti Industriali
 del V.C.O. al n. 189
 Cod. Fisc.: LLO FNC 01R15 0332L
 Partita I.V.A. n. 02130970037



	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 201175 0007	VALIDO FINO AL : 31/10/2030	

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

PERITO INDUSTRIALE
OLLIO FRANCESCO
P.zza Dell'Orto, 13 - Tel. 0340.1263341
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Iscr. al Collegio dei periti industriali
del V.C.P. n. n. 189
Cod. Fisc.: LLO ENG 61R16 D332L
Partita I.V.A. n. 02190970097

ASTE GIUDIZIARIE.it