

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

PROCEDURA ESECUTIVA N.110/2017

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

\*\*\*\*\*

§§§§§§§§§§§§

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con ordinanza del 08.07.2017 il sottoscritto geom. Filippo Cimino veniva nominato C.T.U. della esecuzione immobiliare nella procedura esecutiva in oggetto.

Successivamente lo scrivente prestava, in cancelleria, il giuramento di rito in qualità di esperto per rispondere ai quesiti di cui allo schema di relazione adottato dall'Ufficio.

In data 27 ottobre 2017 alle ore 15,30, avevano inizio le operazioni peritali le quali si concludevano in pari data, come risulta dal verbale redatto in unico foglio uso bollo che si allega alla presente.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto procedeva ad effettuare tutte le constatazioni, gli accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici in n.13 foto, necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Concluse le operazioni peritali, tutti gli accertamenti ed i rilievi necessari per la valutazione del bene in oggetto, lo scrivente, con l'ausilio di tutti i dati accertati e rilevati in loco, ha redatto la presente relazione che per maggiore chiarezza suddivide nelle seguenti parti:

- Premessa;
- Risposta ai quesiti contenuti in seno allo schema adottato dall'Ufficio.



## **Premessa**

Oggetto della presente stima, come indicato in seno all'atto di pignoramento immobiliare contenuto in atti, è:

*“Locale commerciale sito in Siracusa, frazione di Belvedere, via Siracusa n.74, esteso metri quadrati duecentoquarantatre (243) circa e composto di un vano, accessori ed annesso cortile a piano terra e di un vano e terrazzino a livello a primo piano, il tutto confinante con la detta via Siracusa, con proprietà dei germani \*\*\*\*\* o loro aventi causa, con proprietà di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* o loro aventi causa e con il vicolo del Papiro. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 23, p.lla 1114 (già particelle 619 e 273), via Siracusa n.74 p.T-1, z.c.3, cat.C/1, cl.3, consistenza mq.174, superficie catastale mq.243, R.C. Euro 2.695, 91.”*

## **Risposta ai quesiti contenuti in seno allo schema adottato dall'Ufficio**

### **UNICO LOTTO**

#### ***Risposta al quesito I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto***

Tipologia ed ubicazione: Basso commerciale ubicato a Belvedere frazione di Siracusa in via Siracusa n.74, a piano terra e primo.

Dati catastali: distinto nel NCEU di Siracusa al foglio 23, particella 1114, categoria C/1 di classe 5, consistenza 174 mq., rendita €3.648,46.

Coordinate GPS: Latitudine 37.092763, Longitudine 15.212775.

Confini: a nord con vicolo del Papiro, a est ed ovest con immobili di altre ditte, a sud con via Siracusa.

#### ***Risposta al quesito II) Descrizione complessiva e sintetica***

Il cespite è ubicato in zona classificata come suburbana dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, servita da opere di



urbanizzazione primaria.

L'immobile si sviluppa su due piani, a piano terra sono presenti un ampio vano, un vano cucina, tre locali igienici, di cui uno per disabili, e due disimpegni, per una superficie lorda complessiva (compresi muri e mezzi muri di pertinenza) di mq.119,00, sulla parte retrostante è presente un cortile di mq.70,00, quasi completamente coperto da pannelli metallici e nel quale risultano realizzate delle tramezzature in laterizi forati e una rampa scala in cemento armato che conduce al primo piano, al suddetto cortile è possibile accedere sia dal vano cucina che da vicolo del Papiro, da quest'ultimo attraverso un varco carraio dotato di saracinesca; a primo piano, al quale si accede mediante una rampa scala interna che si diparte dal vano a piano terra, è presente un grande vano della superficie lorda di mq.90,00, oltre una veranda coperta di mq.28,00, posta sul lato sud.

L'immobile ha struttura portante mista in cemento armato e muratura; copertura a tetto a doppia falda; intonaci tradizionali; serramenti in metallo e vetrate; infissi interni in legno; pavimento di ceramica; bagni provvisti di vaso e lavandino, con pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e fognario. Sono altresì presenti dei climatizzatori.

L'immobile si trova in un buono stato manutentivo generale.

***Risposta al quesito III) Stato di possesso***

In atto il possesso del cespite è nel godimento degli esecutati che lo utilizzano quale sede di un'attività di ristorazione.

***Risposta al quesito IV) Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente***

Il cespite in oggetto risulta libero da pesi, oneri e vincoli opponibili al futuro



acquirente.

***Risposta al quesito V) Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati***

Tenuto conto di quanto riportato in seno alla certificazione notarile rilasciata dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e contenuta in atti, sul cespite gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- Iscrizione nn.22286/7308 dell'11/08/2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede a Padova, contro \*\*\*\*\*.
- Iscrizione nn.12698/1811 dell'1/08/2006 ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del 19/04/2016, Tribunale di Siracusa rep.298/16, a favore di \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/5.
- Trascrizione nn.3904/2738 del 24/03/2017 nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/03/2017, rep.602, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena, contro \*\*\*\*.

***Risposta al quesito VI) Dati urbanistici***

Il piano terra del cespite pignorato è stato in parte edificato in data antecedente all'1 settembre 1967 ed in parte con concessione edilizia n.212 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 11.11.1991 e successivo atto di rinnovo con concessione edilizia n.60 del 27.11.1993; il primo piano è stato edificato con concessione edilizia n.150 del 18.07.2006

In ordine all'Agibilità si fa rilevare che il piano terra è provvisto di certificato di agibilità del 04.01.2001 prot. n.724, il primo piano invece ne è sprovvisto, più esattamente per lo stesso è stata presentata istanza in data 10.04.2007



acquisita dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Siracusa con prot. urb. n.5188, alla quale è seguita l'ordinanza di diniego n.13 del 17.02.2010 per la carente presentazione della necessaria documentazione prevista dalla legge e dal Regolamento Edilizio Comunale.

***Risposta al quesito VII) Irregolarità urbanistiche o edilizie***

Si fa rilevare che lo stato di fatto del cespite in oggetto è difforme da quanto riportato in seno alla planimetria catastale ed al progetto depositato in Comune, in particolare la rampa scala in cemento armato collocata nel cortile retrostante non appare in nessun elaborato ufficiale, parimente non sono presenti le tramezzature e la copertura con pannelli metallici sostenuti da travi in acciaio, tali difformità sono di fatto abusive.

Relativamente all'ottenimento dell'agibilità, limitatamente al solo primo piano, si precisa che il certificato di agibilità è stato sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità, che di fatto è un'autocertificazione rilasciata da un tecnico abilitato previo recupero ed accertamento di tutti i documenti attestanti le condizioni di sicurezza, salubrità e conformità rispetto alla normativa vigente. Il costo dell'intera pratica è pari ad €.4.000,00 oltre oneri, tale importo tiene conto dell'onorario del professionista, l'elaborazione di tutte le certificazioni da allegare all'istanza, valori bollati e oneri comunali da versare.

***Risposta al quesito VIII) Certificazione energetica***

Accertata l'assenza di certificazione energetica per l'immobile pignorato, lo scrivente ha provveduto a redigere apposito Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che si allega alla presente relazione, ottenendo la classe energetica F.

***Risposta al quesito IX) Valutazione del bene***



L'alloggio in oggetto ha la seguente superficie commerciale:

Ubicazione	Sup. rilevata	% Ponderaz.	Sup. Ponderata
Superficie immobile (Superficie calpestabile compresi muri e tramezzi)	Mq.119,00+90,00=209,00	100%	Mq.209,00
Cortile	Mq.70,00	10%	Mq.7,00
Terrazzo coperto	Mq.28,00	35%	Mq.9,80
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>Mq.225,80</b>

In ordine ai criteri adoperati per la richiesta stima, il sottoscritto tecnico nel rispetto dei moderni orientamenti della dottrina estimativa, procederà all'applicazione del metodo comparativo, ossia quel procedimento che perviene alla valutazione di un bene applicando alla superficie dello stesso il prezzo unitario medio corrente nel mercato di riferimento in relazione ad ubicazione, appetibilità, stato di consistenza e finitura.

Preventivamente per l'applicazione di tale metodo si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti ed indagini conoscitive sul mercato di Siracusa, onde conoscere l'appetibilità del bene in oggetto sul mercato nonché relativamente all'entità della domanda e dell'offerta, parametri questi essenziali nella formazione nonché oscillazione e determinazione dei prezzi unitari medi di mercato.

Da tali indagini sono scaturite delle serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza dell'immobile in oggetto, avuto riguardo a tutte le caratteristiche prima elencate, hanno fornito comparativamente il più probabile valore medio di



mercato del bene.

Dalla formazione delle serie suddette sono stati esclusi tutti i valori eccezionali affinché le stesse rispecchino l'espressione di un libero mercato.

Dalle accurate indagini svolte sul luogo è scaturito che il mercato di riferimento segnala un valore unitario medio di €.700,00 per mq. di superficie commerciale, tale valore tiene conto dell'ubicazione in zona periferica rispetto al centro abitato di Siracusa e dello stato di manutenzione e conservazione.

Applicando il superiore valore unitario si avrà:

$\text{mq.}225,80 \times \text{€/mq.}700,00 = \text{€}158.060,00$  che identificano il più probabile valore medio di mercato del bene in esame in condizioni di totale regolarità, dal valore sopra determinato dovranno essere decurtati i costi da affrontare per la rimozione delle difformità riscontrate (rampa scala in c.a., tramezzature e copertura presenti nel cortile retrostante) che ammontano a circa €.20.000,00 oltre oneri fiscali, nonché i costi per l'ottenimento del certificato di agibilità del primo piano, che ammontano ad €.4.000,00 oltre oneri fiscali, per una spesa complessiva di €.24.000,00 oltre oneri fiscali, ossia 29.280,00 *in tondo* €30.000,00.

Per quanto sopra, il valore di mercato attribuibile all'immobile pignorato nello stato di fatto in cui si trova attualmente è pari ad **€128.060,00**.

Tanto lo scrivente doveva in espletamento all'incarico ricevuto.

Siracusa 04.12.2017

IL C.T.U.

**Geom. Filippo Cimino**



Tribunale Civile di Siracusa – Proc. Esec. n.110/2017  
RILIEVO FOTOGRAFICO



**FOTO N.1** – Vista del cespite da via Siracusa



**FOTO N.2** – Vista del cespite da via Siracusa





**FOTO N.3 – Sala a piano terra**



**FOTO N.4 – Sala a primo piano**



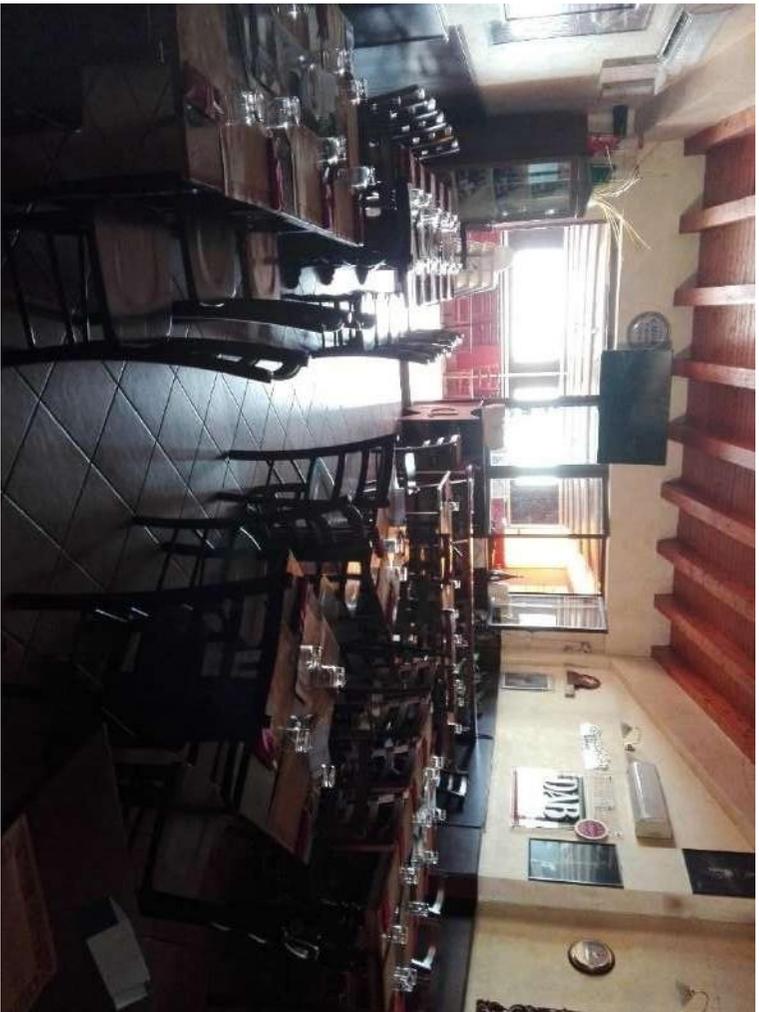


FOTO N.5 – Sala a primo piano



FOTO N.6 – Cucina



FOTO N.7 – Cucina



FOTO N.8 – Bagno disabili



FOTO N.9 – Bagno



FOTO N.10 – Bagno



FOTO N.11 – Bagno

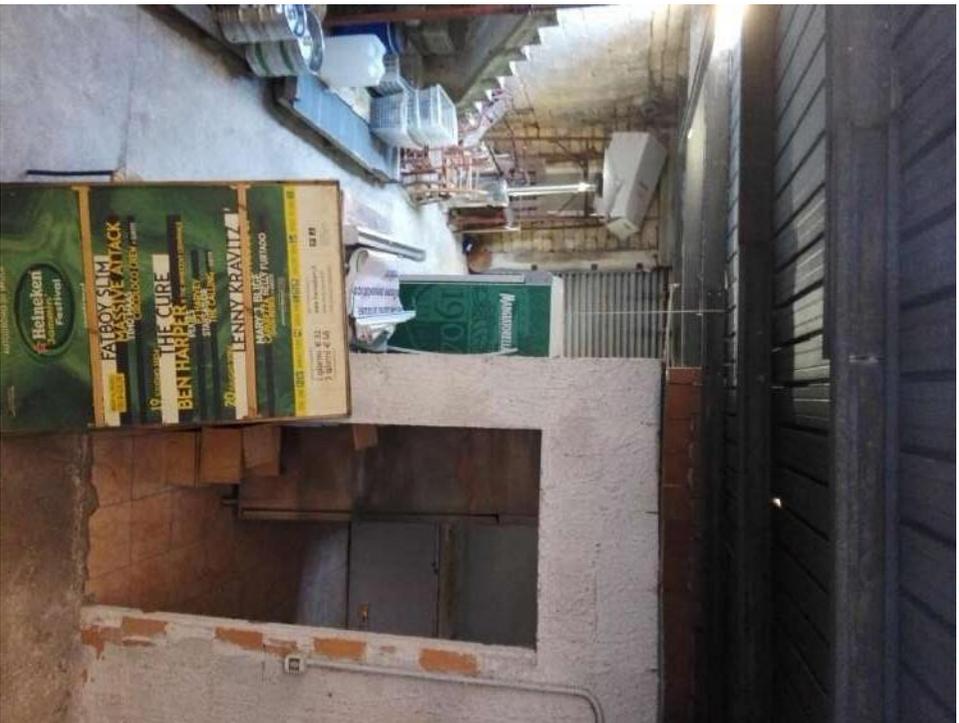


FOTO N.12 – Cortile posteriore



FOTO N.13 – Cortile posteriore



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siracusa**

Dichiarazione protocollo n. SR0006575 del 24/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siracusa

Via Siracusa

civ. 74

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 1114

Subalterno:

Compilata da:

Genovese Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

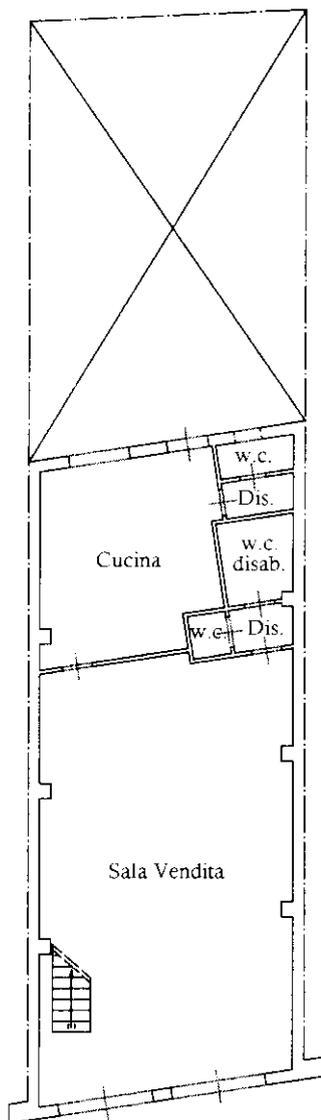
Prov. Siracusa

N. 1178

Scheda n. 1

Scala 1:200

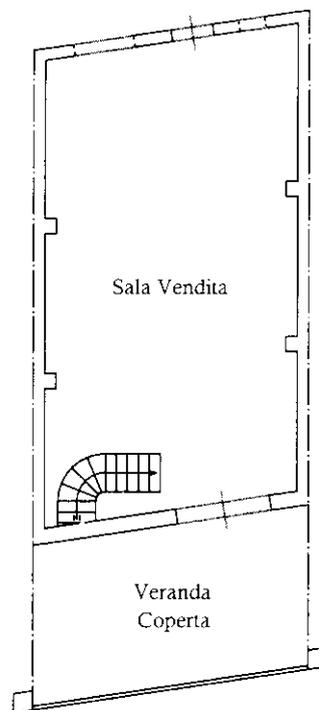
h=cm.315



Via Siracusa

**PIANTA PIANO TERRA**

h=cm.382



Via Siracusa

**PIANTA PIANO PRIMO**



Ultima planimetria in atti

Data: 18/07/2017 - n. T339696 - Richiedente: CMNFPP57A05I754D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

N. 194100

169000



Comune SIRACUSA  
Foglio 53

Scala originale 1:2000  
Dimensione foglio 594,000 x 378,000 metri

25-Mai-2017 R.1:37  
Fol. n. T2984/2017

Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIA LILLA MARIA GALLUZZO

Via tel. (0 90 euro)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 05/2017 VALIDO FINO AL: 19/11/2027



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.4</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<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: _____
---	--	---

<b>Dati identificativi</b>	Regione: Sicilia Comune: Siracusa Indirizzo: via Siracusa, 74 Piano: T-1 Interno: Coordinate GIS: 37.092769, 15.212783	Zona climatica: B Anno di costruzione: 1965 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 189 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 189 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 1579 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 1579
----------------------------	---	--

Comune catastale		Siracusa				Sezione		Foglio		23		Particella		1114	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da
Altri subalterni															

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" 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.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%; background-color: #e0f0ff;"> <b>INVERNO</b>    </td> <td style="width: 50%; background-color: #ffe0e0;"> <b>ESTATE</b>    </td> </tr> </table>	<b>INVERNO</b>  	<b>ESTATE</b>  	<b>Prestazione energetica globale</b> <div style="text-align: center;">   <p style="color: green; font-weight: bold;">+ Più efficiente</p> <p style="color: red; font-weight: bold;">- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid green; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p style="background-color: green; color: white; padding: 2px;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: green;">CLASSE ENERGETICA F</p> <p style="font-size: 2em; color: green;">215,7</p> <p style="font-size: 1.5em;">kWh/m<sup>2</sup> anno</p> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  Se esistenti:
<b>INVERNO</b>  	<b>ESTATE</b>  			





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

05/2017

VALIDO FINO AL: 19/11/2027



## 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 suo standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	435	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>215,7</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3616	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <u>6,2</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <u>44,1</u>
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R <sub>EN1</sub>		Si / No			<b>0</b>  <b>0,0</b> kWh/m <sup>2</sup> anno
R <sub>EN2</sub>		Si / No			
R <sub>EN3</sub>		Si / No			
R <sub>EN4</sub>					
R <sub>EN5</sub>					
R <sub>EN6</sub>					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

05/2017

VALIDO FINO AL: 19/11/2027



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1579	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	753	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,48	
EP <sub>H,nd</sub>	122,6	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,018	-
Y <sub>IE</sub>	1,10	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	Simulato			Gas naturale		0,73	η <sub>H</sub>	0,0	167,0
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva				En. Elettrica		0,83	η <sub>C</sub>	6,2	25,9
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				Gas naturale		0,53	η <sub>W</sub>	0,0	22,8
Impianti combinati							η <sub>HW</sub>		
Produzione da fonti rinnovabili	1. Fotovoltaico			Rad. Solare			η <sub>FV</sub>	0,0	0,0
	2. Solare termico			Rad. Solare			η <sub>ST</sub>	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

05/2017

VALIDO FINO AL: 19/11/2027



## 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.

Non sono stati individuati interventi migliorativi economicamente convenienti.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Filippo Cimino
Indirizzo	viale Zecchino R.co 3 n.3 Siracusa (SR)
E-mail	filippo.cimino@geopec.it
Telefono	0931 782412
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri di Siracusa / n.1186
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.
Informazioni aggiuntive	Iscritto al n.878 dell'elenco regionale dei soggetti certificatori.

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
---	--

## 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?	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> 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 emissione 20/11/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

05/2017

VALIDO FINO AL: 19/11/2027

APE 2015

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

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

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

