
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **3/2016**
data udienza di verifica crediti: 16-03-2016 ore 09:30

Giudice Delegato: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
al Piano Primo

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Baver n.6 - Baver - Godega Di Sant'urbano (TV) - 31010

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile in oggetto è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari ed abitazioni plurifamiliari in condominio. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e di collegamento ad importanti e limitrofi svicoli vari. Risulta, per la presenza di importanti centri commerciali limitrofi e ben collegata dal punto di vista viario alla principali reti stradali ed autostradali.

Lotto: 001 - Appartamemnto al Piano Primo

Corpo: Abitazione residenziale

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

in qualità di Proprietario e lo stesso residente ad Orcenico Inferiore (PN) in Via Doragno n.6 – nonché proprietario dell'immobile sito a Godega di S.U. e meglio censito anagraficamente in Via Baver n.6 – avente Quota diritto 1/1

Dati Catastali:

Appartamento in condominio (e cantina): Foglio 7, particella 80, subalterno 7, scheda catastale PN111076, indirizzo Via baver n.6, scala A, piano 1, comune Godega di S.U., categoria A/2, classe 2, consistenza 6.0 vani, superficie 89,00, rendita € € 495,80,

Garage: Foglio 7, particella 80, subalterno 13, scheda catastale PN111078, indirizzo Via baver n.6, scala A, piano S1, comune Godega di S.U., categoria C/6, classe 3, consistenza 17.0, superficie 17.0, rendita € € 21,95

2. Possesso

Bene: Via Baver n.6 - Baver - Godega Di Sant'urbano (TV) - 31010

Lotto: 001 - Appartamemnto al Piano Primo

Corpo: Abitazione residenziale

Possesso: Occupato da

con contratto di locazione stipulato in data 19/03/2013 con cadenza mensile Registrato a Conegliano (TV) - T5N-N.287-SERIE 3T il 23/03/2013 ai nn.T5N 133T000287000

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2017 con tacito rinnovo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Baver n.6 - Baver - Godega Di Sant'urbano (TV) - 31010

Lotto: 001 - Appartamemnto al Piano Primo

Corpo: Abitazione residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Baver n.6 - Baver - Godega Di Sant'urbano (TV) - 31010

Lotto: 001 - Appartamemnto al Piano Primo, con annesso Cantina e Garage al Piano S1

Corpo: Abitazione residenziale

Creditori Iscritti: Cassa Rurale ed Artigiana di Orsago, Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Equitalia Nord S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Baver n.6 - Baver - Godega Di Sant'urbano (TV) - 31010

Lotto: 001 - Appartamemnto al Piano Primo

Corpo: Abitazione residenziale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Baver n.6 - Baver - Godega Di Sant'urbano (TV) - 31010

Lotto: 001 - Appartamemnto al Piano Primo

Corpo: Abitazione residenziale

Misure Penali: NO

Lotto: 001 – Garage e Cantina

Corpo: Abitazione residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Baver n.6 - Baver - Godega Di Sant'urbano (TV) - 31010

Lotto: 001 - Appartamemnto al Piano Primo

Corpo: Abitazione residenziale

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Baver n.6 - Baver - Godega Di Sant'urbano (TV) - 31010

Lotto: 001 - Appartamemnto al Piano Primo, con annesso Cantina e Garage al Piano S1

Prezzo da Libero:

Prezzo da Occupato:



Premessa

In data 20 Novembre 2017, lo scrivente professionista abilitato Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al numero 1180 ha ricevuto da parte del Curatore Fallimentare la Dott.ssa Nadia Stella inerente al fallimento del Sig. " " , il seguente Incarico:

Redigere perizia di stima del bene immobile come di seguito meglio precisato:

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo semplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica divario genere, ecc.) presso gli enti preposti. Inoltre si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione. Il sottoscritto ha provveduto:

- in data 13.12.2017 si è proceduto ad un primo sopralluogo in via Baver n.6 a Godega di S.U. (TV) al Piano Primo di una Palazzina composta da n.6 unità abitative residenziali. L'immobile oggetto di stima sito al piano primo e Piano seminterrato per gli accessori, sono catastalmente identificati al Fig.7 Sez. Urbana A map-pale 80 Sub. 7 e 13 – tali operazione consistevano da prima in un rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile e verifica della conformità rispetto le planimetrie catastali, nonché prendere visione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione
- in data 12.09.2018 si è proceduto ad un secondo sopralluogo sempre agli immobili in oggetto in via Baver n.6 a Godega di S.U. (TV) per effettuare il rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia a servizio dell'immobile e la redazione del libretto di impianto della stessa. Il tutto eseguito da persona abilitata.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato (valore di realizzo essendo sottoposto a procedura concorsuale) del bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si è rilevato durante i sopralluoghi.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura Fallimentare, con l'esclusione della garanzia acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento ed eventuale adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura. Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato. La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.). Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala,



vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto. Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel “Manuale Operativo delle Stime Immobiliari”. In merito alle aree comuni condominiali di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine e ne sono state eseguite verifiche in struttura per il rilievo di difformità.



Beni in **Godega Di Sant'urbano (TV)**
Località/Frazione **Baver**
Via Baver n.6

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione residenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Godega Di Sant'urbano (TV) CAP: 31010 frazione: Baver, Via Baver n.6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: qualità di Proprietario e

, avente quota diritto 1/1, foglio 7, particella 80, subalterno 7, scheda catastale PN111076, indirizzo Via baver n.6, scala A, piano 1, comune Godega di S.U., categoria A/2, classe 2, consistenza 6.0 vani, superficie 89,00, rendita € € 495,80

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato "A" del complesso convenzionalmente denominato "RESIDENCE IL VELIERO" alle quali spetta la proporzionale di comproprietà, in ragione di complessivi 60,668/1000 delle parti comuni e degli impianti comuni e dell'intero "RESIDENCE IL VELIERO" composta anche dal fabbricato "B" ed in particolare dell'area scoperta distinta con il mappale 80 Sub.1 nonché in ragione complessivi 119,962/1000 della parti comuni ed impianti comuni del solo fabbricato "A".

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

in qualità di Proprietario e lo stesso

– avente Quota diritto 1/1



Dati Catastali:

Appartamento in condominio (e cantina): Foglio 7, particella 80, subalterno 7, scheda catastale PN111076, indirizzo Via baver n.6, scala A, piano 1, comune Godega di S.U., categoria A/2, classe 2, consistenza 6.0 vani, superficie 89,00, rendita € € 495,80,

Garage: Foglio 7, particella 80, subalterno 13, scheda catastale PN111078, indirizzo Via baver n.6, scala A, piano S1, comune Godega di S.U., categoria C/6, classe 3, consistenza 17.0, superficie 17.0, rendita € € 21,95

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato "A" del complesso convenzionalmente denominato "RESIDENCE IL VELIERO" alle quali spetta la proporzionale di comproprietà, in ragione di complessivi 60,668/1000 delle parti comuni e degli impianti comuni e dell'intero "RESIDENCE IL VELIERO" composta anche dal fabbricato "B" ed in particolare dell'area scoperta distinta con il mappale 80 Sub.1 nonché in ragione complessivi 119,962/1000 della parti comuni ed impianti comuni del solo fabbricato "A".

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità catastali, per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro commerciale Conè di Conegliano (TV).

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Conegliano.

Attrazioni paesaggistiche: La chiesa Arcipretale dei Santa Maria Assunta e Cassiano (TV) La chiesa storica di San Fior (TV).

Attrazioni storiche: Il mercatino dell'antiquariato che viene svolta una volta alla settimana.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **con regolare contratto di locazione** stipulato in data 19/03/2013 con cadenza mensile - Registrato a Conegliano (TV) - T5N-N.287-SERIE 3T il 23/03/2013 ai nn.T5N 133T000287000
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Orsago contro _____ ; Derivante da: Compravendita; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Treviso in data 13/09/1990 ai nn. 23377/2976; Importo ipoteca: L. 30.000.000; Importo capitale: L. 20.000.000.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese ; A rogito di Notaio Bevilacqua Guido in data 13/05/2005 ai nn. 25284/17064; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Treviso in data 11/06/2005 ai nn. 25131/5883; Importo ipoteca: € 203.400,00; Importo capitale: € 113.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro ; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Treviso in data 05/12/2012 ai nn. 36275/5263; Importo ipoteca: € 152.993,58; Importo capitale: € 76.496,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento immobili iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Treviso in data 09/06/2009 ai nn. 21778/13471.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Treviso in data 23/12/1016 ai nn. 42938/29334.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione residenziale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Sentito L'amministratore del Condominio il Geometra Citron Roberto, il quale riferisce che non ci sono spese condominiali inavute ad oggi. Il prospetto delle scadenze per l'anno 2019 verrà elaborato nei primi mesi dello stesso anno.

Millesimi di proprietà:

Appartamento Piano Primo identificato con il numero 18 - Millesimi di proprietà 46,146 / 1000

Autorimessa al Piano Semint. identificata con il numero 3 - Millesimi di proprietà 19,711 / 1000

Cantina al Piano Seminterrato identificata con il numero 11 - Millesimi di proprietà 39,928 / 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 129,36 Kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica Classe "D" - EP gl,nren 129,36 Kwh/mq anno Redatto dal Perito Industriale Fabio Campaner in data 31-10-2018 con codice identificativo 96335/2018

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

, avente quota diritto 1/1 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Noatio Giuseppe Coco, in data 07/07/1990, ai nn. 38.173/2635; trascritto a Agenzia delle entrate, direzione Provinciale di Treviso, in data 13/09/1990, ai nn. 23376/17424.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato "A" del complesso convenzionalmente denominato "RESIDENCE IL VELIERO" alle quali spetta la proporzionale di comproprietà, in ragione di complessivi 60,668/1000 delle parti comuni e degli impianti comuni e dell'intero "RESIDENCE IL VELIERO" composta anche dal fabbricato "B" ed in particolare dell'area scoperta distinta con il mappale 80 Sub.1 nonché in ragione complessivi 119,962/1000 della parti comuni ed impianti comuni del solo fabbricato "A".

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5300

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Costruzione di numero due fabbricati ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1989 al n. di prot. 8977

Rilascio in data 08/04/1989 al n. di prot. 8977

Numero pratica: 5645

Intestazione:

Tipo pratica: **Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera**

Per lavori: Costruzione di numero due fabbricati ad uso civile abitazione, varianti architettoniche

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/1990 al n. di prot. 3908

Rilascio in data 10/07/1990 al n. di prot. 3908

Numero pratica: 5300/89/I

Intestazione:

Tipo pratica: **Agibilità**

Per lavori: Costruzione di numero due fabbricati ad uso civile abitazione

Oggetto: Fine Lavori

Abitabilità/agibilità in data 10/07/1990 al n. di prot. 5287/90

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Non sono state riscontrate irregolarità:Edilizie.



7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 32 del 22 ottobre 2016 (Variante n. 8)
Norme tecniche di attuazione:	<p>ARTICOLO 42 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE 1. Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, la cui superficie coperta degli edifici esistenti è maggiore del 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq. 2. Per queste zone il P.I. prevede il completamento dell'edificazione nei lotti liberi, nonché l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, ottemperando alle indicazioni quali quantitative appositamente espresse. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 40 relativo alle norme generali per le zone residenziali. MODALITA' DI INTERVENTO 4. In queste zone il P.I. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto. 5. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente. 6. L'Amministrazione persegue prioritariamente in queste zone finalità: a) di recupero edilizio, urbanistico e riqualificazione urbana, ivi compreso quello di risparmio del consumo di suolo; b) di risparmio energetico e qualità ambientale; c) di favorire l'aggregazione, la permanenza e la solidarietà dei nuclei familiari. 7. Per raggiungere dette finalità, è consentito, in sede di interventi sul patrimonio edilizio esistente (di tipologia uni e bifamiliare o plurialloggio solo nel caso di interventi che riguardano l'intero edificio, nel rispetto della tipologia e della morfologia dello stesso) alla data di adozione della presente variante, anche la ristrutturazione che comporti, oltre all'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche l'incremento volumetrico, sino a mc 200 massimi per unità edilizia. Tale incremento può eccedere totalmente gli indici di zona ed è concedibile anche qualora l'esistente abbia già superato detti limiti. Tale nuovo volume dovrà comunque rispettare i distacchi tra i fabbricati, la distanza dai confini e la distanza dalle strade, previsti</p>



dal P.I.. Detto aumento potrà essere ulteriormente incrementato di ulteriori mc 100 nel caso di interventi di ristrutturazione totale, ovvero di demolizione con ricostruzione e/o con l'impiego di fonti energetiche rinnovabili con potenza non inferiore a 3 Kw. 8. Per documentate esigenze di natura progettuale, costruttiva e/o funzionale potrà essere ammesso l'ampliamento in altezza, anche eccedente la prescrizione di zona, purché all'interno della superficie coperta esistente o ammissibile. Tale sopraelevazione potrà interessare l'intera superficie coperta dell'edificio o una sua parte, ovvero comprendere il recupero del sottotetto esistente e, in ogni caso, non si potranno superare i tre piani fuori terra (escluso l'eventuale piano mansardato) e l'altezza massima di ml 10,50. Anche l'ampliamento in sopraelevazione rispetterà il distacco da confini e fabbricati. 9. Nel computo dei volumi si terrà conto delle disposizioni delle Leggi regionali n. 21/1996 e n. 4/2007, nonché delle altre disposizioni in materia di consumi energetici e caratteristiche prestazionali degli edifici, nazionali e comunitarie, secondo i contenuti della direttiva 2006/32/CE. Dette norme prevalgono sulle norme di PRG solamente per la parte più favorevole all'attività edificatoria. 10. Nel caso in cui in sede di ristrutturazione con aumento del numero delle unità immobiliari venga utilizzato il bonus volumetrico di cui al precedente comma 4°, il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposita presentazione di atto d'obbligo unilaterale irrevocabile di impegno a destinare le nuove unità, realizzate utilizzando detto bonus, ad alloggio di parenti entro il quarto grado, per una durata minima di anni 10. Tale atto d'obbligo dovrà prevedere l'accettazione espressa del potere del Comune di dichiarare la decadenza in parte qua del permesso di costruire, dovrà altresì prevedere la non alienazione e/o locazione dello stesso, con l'applicazione delle sanzioni amministrative per le ipotesi di costruzione realizzate senza titolo, vigenti al momento dell'accertamento delle violazioni. Detto atto d'obbligo, redatto su modello predisposto dal Comune che assume il valore di norma puntuale (Scheda Normativa), dovrà essere annotato in un apposito registro da tenersi a cura dell'UTC. Tale Scheda Normativa, oltre all'atto d'obbligo, contiene tutti gli elementi dimensionali e localizzativi degli immobili oggetto di ampliamento. Se



l'ampliamento avviene senza aumento del numero delle unità immobiliari, non è richiesta la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che si rende invece necessario quando, entro 10 anni dalla data di agibilità/abitabilità dall'ampliamento, si richieda l'ulteriore suddivisione del volume in un maggior numero di unità immobiliari e vale per il tempo residuo al raggiungimento dei 10 anni. 11. In caso di ristrutturazione, con o senza bonus volumetrico di cui al precedente comma 4°, le dimensioni degli alloggi non potranno essere inferiori a quelle di cui all'articolo 98 del Regolamento Edilizio e dell'articolo 70 delle presenti NTO. 12. Poiché tra le finalità dell'Amministrazione vi sono anche quelle del recupero urbanistico, della riqualificazione urbana e della qualità ambientale, tutti gli interventi dovranno essere in tal senso migliorativi dello stato di fatto, e l'ampliamento dovrà comporsi armonicamente con l'esistente. L'Amministrazione comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle zto B, o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate. PARAMETRI URBANISTICI 13. In queste zone si applicano i seguenti indici: indice di densità fondiaria: massima fino a 1,5 mc./mq.; altezza degli edifici: non superiore a ml. 9,50 ml.; distacchi fra edifici e distanze: valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti NTO. 14. Nella zona individuata nella Tavola 3.3: Pianzano come zto B/45 e come zto B/46 il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che dovrà stabilire le eventuali quote perequative, ovvero la realizzazione e la cessione di opere di urbanizzazione da definire in sede di PUA o di P.U. e nel rispetto di quanto previsto nelle specifiche Schede Normative 15. Nella zona individuata nella cartografia 3.2 Campardo come B/15.1 il permesso di costruire è subordinato alle seguenti ulteriori prescrizioni: a) presentazione di progetto unitario comprensivo del parcheggio pubblico adiacente individuato come Fd/22, b) realizzazione del parcheggio a scomputo oneri primari con cessione delle aree a titolo gratuito, c) sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di cui alle lettere precedenti AREE A



	<p>RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI - PRESCRIZIONI TRANSITORIE IN MATERIA DI SICUREZZA IDRAULICA PER LE AREE COMPRESSE ENTRO LA ZONA "P1" - A PERICOLOSITA' MODERATA DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME LIVENZA LEGGE 267/1998 - LEGGE 365/2000 (P.A.I.L.) - AUTORITÀ DI BACINO NAZIONALE DEI FIUMI DELL'ALTO ADRIATICO</p> <p>1. Il PI recepisce le disposizioni contenute nel PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME LIVENZA di cui alla legge 267/98 e alla legge 365/2000. 2. Trattasi di aree classificate a pericolosità idraulica moderata "P1" nel PAI e delle corrispondenti misure di salvaguardia. 3. L'approvazione del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico e le eventuali modifiche apportate in tale sede comporteranno l'automatico recepimento della relativa disciplina da parte del PI. 4. In queste aree potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAI suddetto, secondo le eventuali classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino. 5. Si prescrive che, entro le aree classificate a pericolosità idraulica moderata "P1", che: - le richieste di permesso di costruire per ampliamenti, ristrutturazioni e nuove costruzioni, in relazione alla loro dimensione e a giudizio del Comune dovranno essere accompagnata da apposito studio geologico-idraulico atto a dimostrare la sostenibilità delle opere previste; - in tali ambiti sono da evitare, in ogni caso, piani interrati e seminterrati; - vanno potenziate le opere atte al mantenimento delle superfici permeabili dei suoli, mantenuti in buona efficacia tutte le opere idrauliche, i canali e i fossi esistenti.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate sulla conformità catastale

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione residenziale**

Trattasi di un immobile ad uso residenziale e relativi accessori sito in Comune di Godega di S.U. in Provincia di Treviso in Via Baver n.6 Blocco "A" - L'immobile ad uso civile abitazione identificato come appartamento in condominio al momento del sopralluogo è occupato da un nucleo familiare con regolare contratto di locazione. Le pareti si esterne si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, tinteggiate di colore chiaro e con finitura per alcuni prospetti di altro colore; i serramenti esterni sono del tipo in Legno con vetratura del tipo "Vetrocamera" ed a chiusura degli stessi tapparelle in pvc di colore chiaro. Le pavimentazioni esterne del marciapiede sono rifinite con mattonelle del tipo a betonella per esterni, diversamente gli spazi e di manovra con sfondo in calcestruzzo liscio. Le altre zone esterne sono attrezzate a verde con zone delimitate da aree con alberi da basso fusto. Gli sporti del tetto in calcestruzzo con finitura a malta fina di colore chiaro, diversamente i canali di gronda, come pure i tubi pluviali di scarico della copertura sono in lamiera preverniciata di colore chiaro.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Nella zona antistante al Fabbricato residenziale, la stradina di penetrazione che lambisce le abitazioni circostanti, prevede la possibilità di alcuni posti auto per la sosta e per lo spazio di manovra ad uso degli stessi. Addentrando attraverso il cancelletto di ingresso pedonale si accede alla zona che proseguendo volge verso il portoncino di ingresso condominiale, il quale da sfogo zona adibita ad atrio condominiale che, attraverso una scala interna, con finitura in piastrelle di colore chiaro, volge ai piani superiore ed inferiore. Risalendo la scala interna che volge ai piani superiori, si arriva alla unità immobiliare oggetto di perizia. Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno. Bagno, due camere, un terrazzo con vano centrale termica ed un altro terrazzino, nonché una cantina al piano seminterrato; la stessa è altresì individuata anche nella planimetria allegata. Fa parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche tutte le parti comuni individuate del regolamento di condominio. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni perimetrali e di collegamento in c.a. del tipo a platea ;
- Muratura al piano seminterrato in cls di misure variabili;
- Il solaio del piano terra del tipo a piastra e caldaia a spessore variabile;
- I solai sono del tipo latero-cemento e caldaia a spessore variabile;
- Solaio di copertura e sporti di linda composto cemento armato e caldaia a spessore variabile;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni pranzo/soggiorno/notte in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in diagonale su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Pavimentazioni del bagno sono in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;



- Rivestimento interno alle pareti del bagno del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 250 circa dal pavimento esistente;
 - Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra;
 - Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente di colore noce;
 - Serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, a protezione tapparelle in pvc ;
 - Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco e lasciati con finitura in malte fine;
 - Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, funzionante;
 - Impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con elementi radianti per ogni stanza; visivamente funzionante;
 - Adduzione del gas avviene mediante tubazioni generali;
 - Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori ;
 - Cancello di ingresso posto fronte strada del tipo ad apertura elettrica;
 - Impianto di Raffrescamento mediante macchina esterna e split interno ;
 - Tutte le utenze sono state attive;
 - Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia, ma funzionante;
- in definitiva, l'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo sufficiente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,30**

E' posto al piano: 1 (Primo)

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'edificio è stato oggetto di Variante in corso d'opera 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. (4) Quattro piani complessivi di cui fuori terra n. (3) Tre e di cui interrati n. (1) Uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Primo Piano	sup lorda di pavimento	1,00	86,60	€ 870,00
Autorimessa al Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	1,00	16,90	€ 400,00
Cantina al Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	1,00	7,80	€ 300,00

111,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Godega di S.U.

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Comparativa



Elenco fonti:

- Agenzia Immobiliari della Zona, e recenti compravendite in loco
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ;
- Uffici del registro di Treviso;
- Ufficio tecnico di Godega di S.U. (TV)

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione residenziale. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.442,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al Primo Piano	86,60	€ 870,00	€ 75.342,00
Autorimessa al Piano Seminterrato	16,90	€ 400,00	€ 6.760,00
Cantina al Piano seminterrato	7,80	€ 300,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.442,00
Valore corpo			€ 84.442,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.442,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.442,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione residenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	111,30	€ 84.442,00	€ 84.442,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.666,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.775,70
---	--------------------



Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.



Allegati

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6 Atto Notarile e contratto di locazione
- Allegato 7 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Allegato 9 Certificazione Energetica A.P.E.
- Allegato 10 Modulo richiesta dati esecutato ed amministratore condominiale

Data generazione:
22-12-2018 17:12:09

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto



GEOMETRA BRISOTTO OSCAR

COMUNE DI GODEGA DI S.U.

PROVINCIA DI TREVISO

FALLIMENTO N. 03 /2016

ALLEGATO N.9 "COPIA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA A.P.E. "



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 96335/2018 VALIDO FINO AL: 30/10/2028



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione: Veneto
 Comune: Godega Di Sant'urbano
 Indirizzo: Via Bayer, 6
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 45,9297 - 12,3986

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1990
 Superficie utile riscaldata (m²): 76,77
 Superficie utile raffrescata (m²): 76,77
 Volume lordo riscaldato (m³): 319,80
 Volume lordo raffrescato (m³): 319,80

Comune catastale	Godega Di Sant'urbano(E071)				Sezione	A	Foglio	7	Particella	80			
Subalterni	da	7	a		da	a	da	a	da	a			
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

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

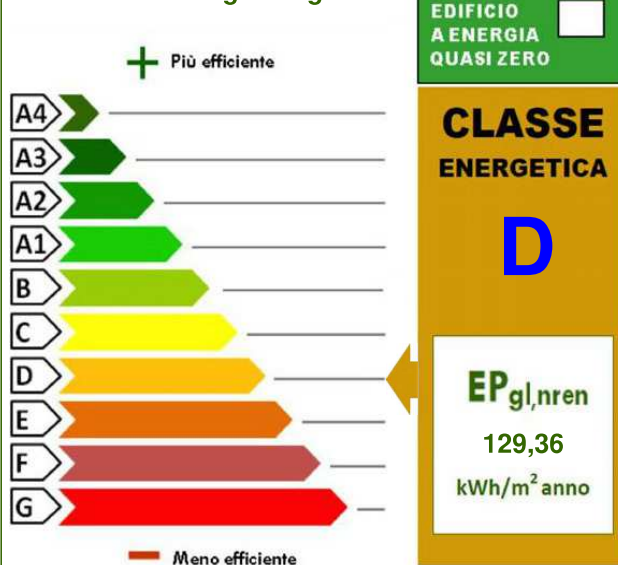
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

B (71,99)

Se esistenti:

D (129,36)

Chiave: 926bd56aa4

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da CAMPANER FABIO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 96335/2018 VALIDO FINO AL: 30/10/2028



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale 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 globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1329,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 129,36
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	202,00 Nm3	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 8,35
<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		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 25,80
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Caldaia a condensazione		56	D (125,92)	D 125,92 kWh/m² anno



Chiave: 926bd56aa4

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da CAMPANER FABIO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 96335/2018 VALIDO FINO AL: 30/10/2028



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	319,80	m ³
S - Superficie disperdente	84,04	m ²
Rapporto S/V	0,26	
EPH,nd	20,49	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0385	-
Y IE	0,2862	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Epnren
Climatizzazione invernale	Individuale - Radiatori	2008	201800176518	1	30,20	0,40	η_H	3,05	48,48
	Individuale - Mono/Multi Split	2015	201800176518	0	3,00				
Climatizzazione estiva	Individuale - Mono/Multi Split	2015	201800176518	0	2,60	1,14	η_C	4,23	20,60
Prod. acqua calda sanitaria	Altro	2008		1	30,20	0,29	η_W	1,08	60,28
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Individuale - Mono/Multi Split	2015	201800176518	13	3,00				
Ventilazione meccanica									



Chiave: 926bd56aa4

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da CAMPANER FABIO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 3



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 96335/2018 VALIDO FINO AL: 30/10/2028



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.

Possibilità di detrarre il 65% delle spese di riqualificazione energetica seguendo le specifiche ENEA

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	FABIO CAMPANER	
Indirizzo	VIA GIUSEPPE VERDI N.5 PRAVISDOMINI(PN)	
E-mail	fabio@fabio.cc	
Telefono	0434644389,3482948800	
Titolo	Altro PERITO INDUSTRIALE	
Ordine/iscrizione	Periti industriali / 593 / PN	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive		

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. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 30/10/2018



Chiave: 926bd56aa4

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da CAMPANER FABIO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 96335/2018 VALIDO FINO AL: 30/10/2028



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 1 2 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 e-nergetica e la ristrutturazione importante.

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

Codice	Codice
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.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Chiave: 926bd56aa4

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da CAMPANER FABIO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82