

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**  
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V  
Partita IVA: 00132960931  
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone  
Telefono: 0434-20032  
Fax: 0434-20032  
Email: toneguttiluigi@inwind.it  
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

---

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **143/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

**Beni in Portogruaro (Venezia)**  
**Località Lugugnana**  
**Via Fausta n. 66, 68, 70**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 14.01.2015, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 19.01.2015, con raccomandata A.R., invitavo le Parti a mettersi in contatto con il sottoscritto per dare inizio alle operazioni peritali;
- in data 03.02.2015, mi sono recato presso l'immobile in Portogruaro – Località Lugugnana e alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ (figlia degli esecutati) ho dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 963 del 29.05.2014

## **Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A) UNITA' RESIDENZIALE - F.70, mapp.184, Sub.1-2-3**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in PORTOGRUARO (VE), località Lugugnana, via FAUSTA n.66-68-70.**

**Quota e tipologia del diritto**

**- Proprietà per 1/2**

**· Proprietà per 1/2**

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE DEI BENI

*(vedi allegato 1 - estratto per riassunto atto di matrimonio)*

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

– proprietario per 1/2

– proprietaria per 1/2

*(vedi allegato 2 – estratto di mappa)*

*(vedi allegato 3 - visura catastale)*

**foglio 70, particella 184, sub. 1, categoria A/4, classe 2, vani 7.5, R.C. € 209,17**

Note: ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO AL CIVICO N. 66

(vedi allegato 4 - planimetria catastale)

**foglio 70, particella 184, sub. 2**, categoria A/4, classe 2, vani 5, R.C. € 139,44

Note: ABITAZIONE AL PIANO TERRA AL CIVICO N. 68

(vedi allegato 5 - planimetria catastale)

**foglio 70, particella 184, sub. 3**, categoria A/4, classe 2, vani 6,5, R.C. € 181,28

Note: ABITAZIONE AL PIANO PRIMO AL CIVICO N. 70

(vedi allegato 6 - planimetria catastale)

Dovrà essere aggiornata l'intestazione catastale in quanto la Sig.ra

è

stata erroneamente indicata come

Conformità catastale:

RELATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE - F.70, MAPP 184, SUB 3

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi in quanto si sono rilevate lievi variazioni delle forometrie interne e divisori che non necessitano di regolarizzazione.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, suddiviso in tre alloggi, su due piani fuori terra e con scoperto di proprietà.

Il fabbricato è posto a tredici chilometri di distanza dall'abitato di Portogruaro, nella località di Lugugnana, in via Fausta n. 66-68-70.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla strada Provinciale n.70 Portogruaro/Lugugnana, che dallo svincolo della brentella di collegamento all'autostrada "A28" - Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali.

L'accesso alla proprietà avviene dalla viabilità comunale attraverso accesso carraio e pedonale.

L'area esterna di uso comune è sistemata a corfile piantumato con recinzioni costituite da muretto e soprastante rete metallica. Il lato nord della proprietà risulta privo di recinzione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

(vedi allegato 7 - documentazione fotografica)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 07.02.2015 al prot. 1628 risulta che i Sigg.ri

ono residenti nell'immobile sito in Comune di Portogruaro - via Fausta n. 70

(vedi allegato 8 - certificato residenza)

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 13.02.2015 al prot. 1978 risulta che il Sig. è residente nell'immobile sito in Comune di Portogruaro

- via Fausta n. 68

Interpellato in proposito il Sig. dichiara di occupare l'immobile senza alcun titolo.

dichiara di occupare l'immobile senza alcun titolo.

(vedi allegato 9 - certificato residenza)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A., contro \_\_\_\_\_ e  
Importo ipoteca: € 250.000 - Importo capitale: € 125.000  
Rogito NOTAIO CORTELAZZO ROBERTO rep. 16439/9104 in data 08/07/2004 iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 14/07/2004 ai nn. 27208 R.G/6063 R.P.  
Gravante sugli immobili contraddistinti nel Comune di Portogruaro al F.70, mapp.184, Sub 1-2-3  
(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)
2. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. contro \_\_\_\_\_ e  
Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 50.000,00  
Rogito NOTAIO CORTELAZZO ROBERTO rep. 18478/10410 in data 22/02/2006 iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 27/02/2006 ai nn. 8525 R.G/2028 R.P.  
Gravante sull' immobile contraddistinto nel Comune di Portogruaro al F.70, mapp.184, Sub 1-2-3  
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)
3. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. contro \_\_\_\_\_, rogito rep.963 in data 29/05/2014 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 15/07/2014 ai nn. 17879 R.G./12881 R.P.  
Gravante sull' immobile contraddistinto nel Comune di Portogruaro al F.70, mapp.184, Sub 1-2-3  
(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### Proprietari:

- \_\_\_\_\_ – proprietario per 1/2
- \_\_\_\_\_ – proprietaria per 1/2

In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO MARIO BOCCHESI in data 27/01/1978 rep. n. 74008, registrato a VENEZIA in data 07.02.1978 al n. 1296  
(vedi allegato 13 – nota di trascrizione)

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Portogruaro si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi.

**Identificativo:** NULLA OSTA EDILIZIO – PROT. 9060 del 30.07.1954

Intestazione:

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

(vedi allegato 14 – nulla-osta edilizio)

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.4300

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28/02/85 n.47)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE AL FABBRICATO RESIDENZIALE

Rilasciata in data 20/05/1999 al n. di prot. 08710

(vedi allegato 15 – concessione edilizia)

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.4301

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28/02/85 n.47)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE AL FABBRICATO RESIDENZIALE

Rilasciata in data 20/05/1999 al n. di prot. 08709

*(vedi allegato 16 – concessione edilizia)*

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.4302

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28/02/85 n.47)

Per lavori: AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

Rilasciata in data 20/05/1999 al n. di prot. 08708

*(vedi allegato 17 – concessione edilizia)*

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.4303

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28/02/85 n.47)

Per lavori: AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

Rilasciata in data 20/05/1999 al n. di prot. 08707

*(vedi allegato 18 – concessione edilizia)*

**Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.4304

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28/02/85 n.47)

Per lavori: AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

Rilasciata in data 20/05/1999 al n. di prot. 08706

*(vedi allegato 19 – concessione edilizia)*

**Conformità edilizia:**

In data 27.02.2015 al prot. 0008249 il Comune di Portogruaro rilasciava certificazione attestante che per l'immobile oggetto della presente non è stato adottato alcun provvedimento sanzionatorio.

*(vedi allegato 20 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori).*

**Conformità urbanistica:**

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Portogruaro in data 25.02.2015 al prot. 0007932 l'area catastalmente identificata al F.70, mapp.184 ricade, ai sensi del vigente strumento urbanistico in zona "C/1"- residenziale.

*(vedi allegato 21 – certificato destinazione urbanistica)*

## DESCRIZIONE

### FABBRICATO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA E PRIMO, CIVICO N.66

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Portogruaro - Località Lugugnana - via Fausta n.66 e catastalmente identificata al F.70, mapp. 184, Sub. 1

L'unità immobiliare si eleva su due piani fuori terra e sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 145.00 (circa) ed è così suddivisa:

Piano terra: pranzo, cucina, servizio igienico, scala di collegamento al piano superiore, ampio porticato esterno e locali accessori alla residenza;

Piano primo: tre camere, disimpegno e ripostiglio.

Il corpo principale presenta struttura portante costituita da muratura in laterizio priva di isolamento, rifinita superficialmente con intonaco tinteggiato a civile, solai d'interpiano e copertura in legno, manto in coppi e lattonerie in lamiera preverniciata.

Le finiture interne prevalenti, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- Pavimenti al piano terra in graniglia e piastrelle di ceramica;
- Pavimento al primo piano in tavolato di legno e linoleum;
- Rivestimenti cucina e bagno in piastrelle;
- Scale interne in legno;
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice dotati di scuretti in legno;
- Porte interne e d'ingresso in legno;
- Intonaco interno tinteggiato a civile;
- Impianto idro-sanitario ed elettrico;
- Alimentazione acqua calda sanitaria a mezzo di boiler con alimentazione elettrica.

L'unità immobiliare risulta privo dell'impianto di riscaldamento.

Il corpo accessorio presenta struttura portante costituita da muratura in laterizio rifinita superficialmente con intonaco al grezzo, pavimenti in liscio di calcestruzzo, serramenti in legno e copertura in legno e sovrastante manto in lastre ondulate di cemento amianto, quest'ultima sviluppa una superficie di mq. 100.00 (circa)

Il corpo accessorio risulta sprovvisto di impianti.

Condizioni generali dell'immobile:

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione.

(vedi allegato 22 - documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE F. 70, mapp.14, Sub. 1	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Abitazione al piano terra		= mq. 58.00
- Accessori al piano terra	25.00 x 0.30	= mq. 7.50
- Portico al piano terra	67.00 x 0.30	= mq. 20.00
- Abitazione al piano primo		= mq. 60.00
		Totale = mq. 145.50 (arrotondato a mq. 145.00)

## DESCRIZIONE

### FABBRICATO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA, CIVICO N.68

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Portogruaro - Località Lugugnana - via Fausta n.68 e catastalmente identificata al F.70, mapp. 184, Sub. 2.

L'unità immobiliare posta al piano terra sviluppa una superficie commerciale di mq. 105.00 (circa) ed è formata da ingresso, pranzo-cucina, servizio igienico, due camere, porticato esterno e ripostiglio.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- Struttura portante costituita da muratura in laterizio rivestita superficialmente con intonaco tinteggiato a civile;
- Solaio d'interpiano in latero-cemento;
- Pavimenti in graniglia e piastrelle di ceramica;
- Rivestimenti servizi igienici e cucina in piastrelle di ceramica;
- Serramenti lato nord in legno con vetrocamera;
- Finestre esterne lato sud con doppio serramento in legno e alluminio anodizzato;
- Porta d'ingresso in legno;
- Porte interne lisce in legno tamburato
- Intonaco interno a civile tinteggiato;
- Impianti idro-sanitario ed elettrico;
- Alimentazione acqua calda sanitaria a mezzo di boiler con alimentazione elettrica.

L'unità immobiliare risulta privo dell'impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare risulta classificata in classe energetica "G".

(vedi allegato 23 - attestato di prestazione energetica)

Condizioni generali dell'immobile:

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione.

(vedi allegato 24- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Abitazione al piano terra		= mq. 89,00
- Accessori al piano terra	9,00 x 0,50	= mq. 4,50
- Portico al piano terra	40,00 x 0,30	= mq. 12,00
	Totale	= mq. 105,50 (arrotondato a mq. 105,00)

## DESCRIZIONE

### FABBRICATO RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO, CIVICO N.70

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Portogruaro-Località Lugugnana - via Fausta n.70 e catastalmente identificato al F.70, mapp. 184, Sub. 3

L'unità immobiliare posta al primo piano, accessibile attraverso scala esterna, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 135.00 (circa) ed è formata da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due servizi e tre camere.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- Struttura portante costituita da muratura in laterizio rivestita superficialmente con intonaco a civile;
- Solaio d'interpiano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno con manto in tegole;
- Pavimenti in linoleum, piastrelle di ceramica, marmo e legno;
- Rivestimenti servizi igienici e cucina in piastrelle;
- Serramenti lato nord in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC;
- Finestre esterne lato sud con doppio serramento in legno e alluminio anodizzato;
- Porta di accesso in alluminio anodizzato;
- Porte interne tamburate lisce;
- Impianti idro-sanitario ed elettrico;
- Alimentazione acqua calda sanitaria a mezzo di boiler con alimentazione elettrica.

L'unità immobiliare risulta privo dell'impianto di riscaldamento.

Condizioni generali dall'immobile:

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione.

(vedi allegato 25- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
- Abitazione al piano primo			= mq.135,50	
			Totale = mq.135,50 (arrotondato a mq. 135,00)	



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Criterio di stima:**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE - F. 70, mapp. 184, Sub. 1	sup lorda di pavimento	145,00	300,00	43.500,00
ABITAZIONE - F. 70, mapp. 184, Sub.2	sup lorda di pavimento	105,00	450,00	47.250,00
ABITAZIONE - F. 70, mapp. 184, Sub.3	sup lorda di pavimento	135,00	650,00	87.750,00

**VALORE DI STIMA**

178.500,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 44.625,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 133.875,00

**ARROTONDATO A****€ 130.000,00**

Data generazione:

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Tonegutti**

ALL 2



P. 23000

1 Particella: 104

15 s. cor. 11.00.000

Comune: PORTOGRUARO  
Foglio: 70  
Richiedente: TONECUTTI

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Gen-2015 8:54  
Prot. n. PN0002179/2015



Lire  
200

ALL. 4

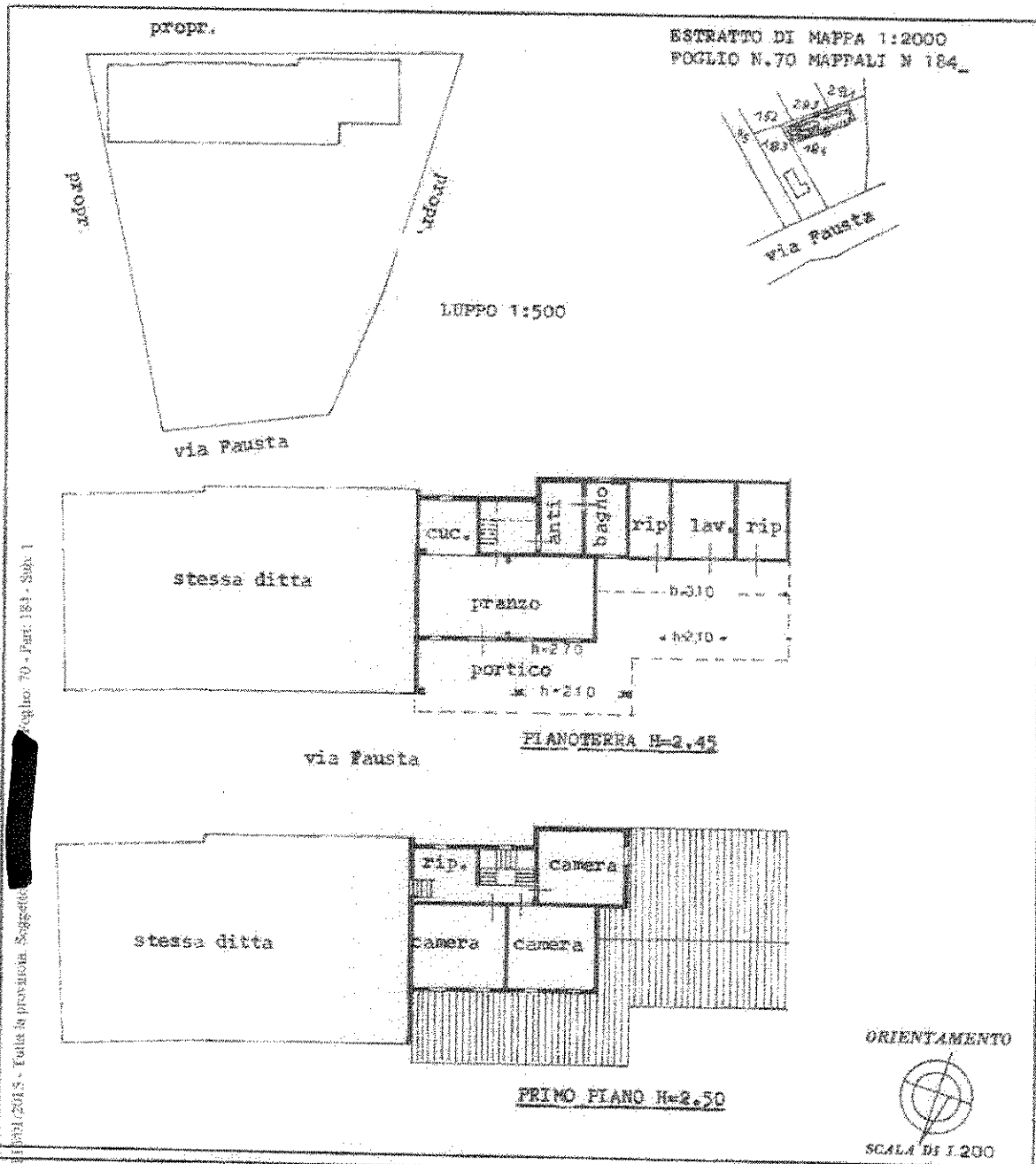
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 484)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO Via FAUSTA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



FOGLIO N.70 MAPPALI N.184 SUB.1 VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO

Foglio 70 - Part. 184 - Sub. 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

3683

FOGLIO N.70  
MAPPALI N.184  
SUB.1

Compilata dal **TEOMETRA**  
**GIAN FRANCO ANZOLINI**

iscritto all'Albo de **GEOMETRI**  
della Provincia di **UDINE**

Firma: *[Signature]*



Lire  
200

ALL. 5

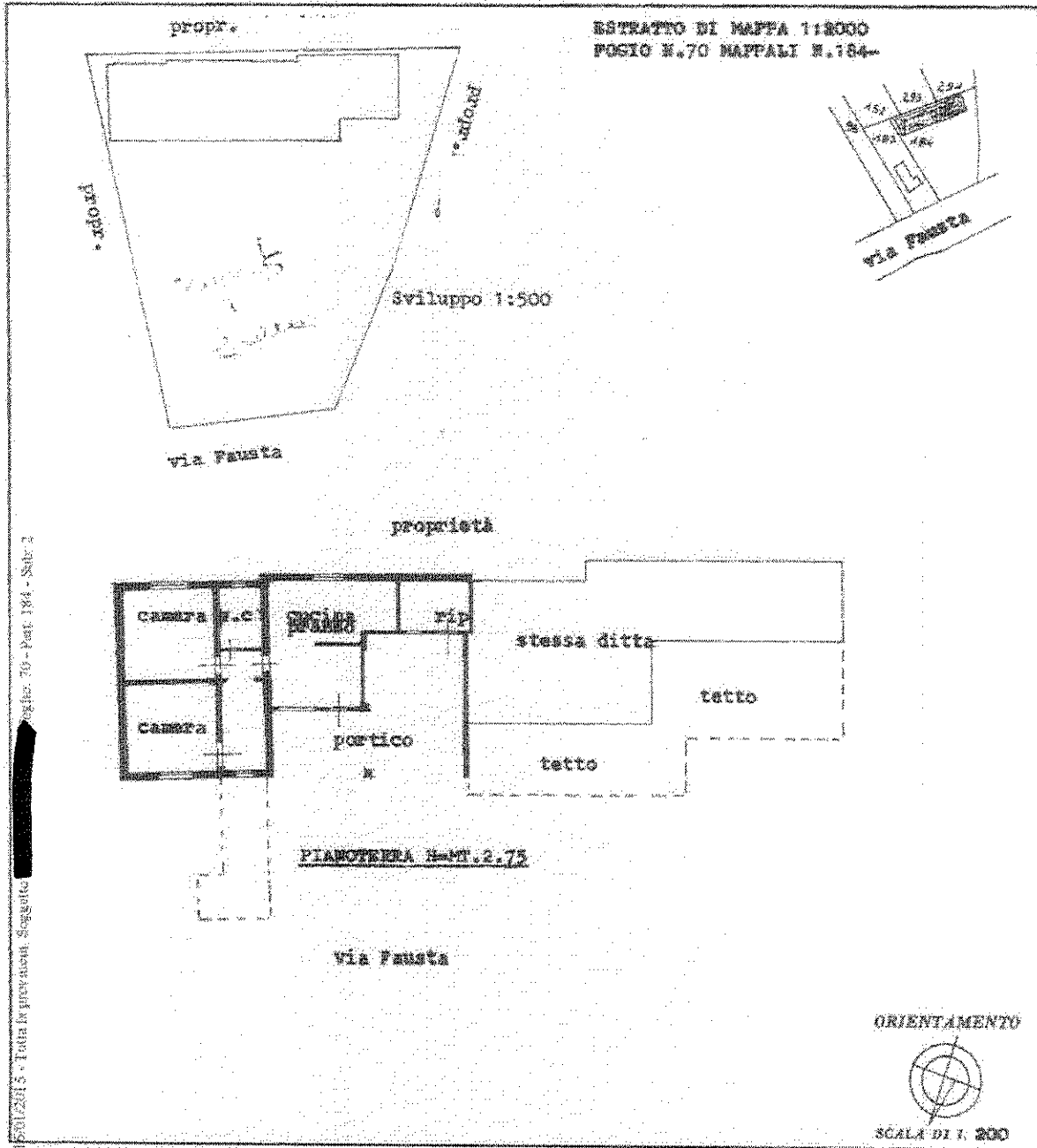
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO LEGGE 23 APRILE 1948, N. 402)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTOGRUARO Via FAUSTA

Dim. \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



NUOVA D.I. APPENDENTE FABBRICATO C.I.A. ACCANTASTATO

52012515 - Tatti in prov. auton. Soggetto foglio 39 - Part. 184 - Sub. 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA

(Firma, nome e cognome del tecnico)  
GIAN FRANCO ANZOLIN

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI

nel Secco Provincia di UDINE

Stampa  
Firma *[Signature]*

FOGLIO N.70  
MAPPALI N.184  
SUB.2

3684



Lire  
200

ALL. 6

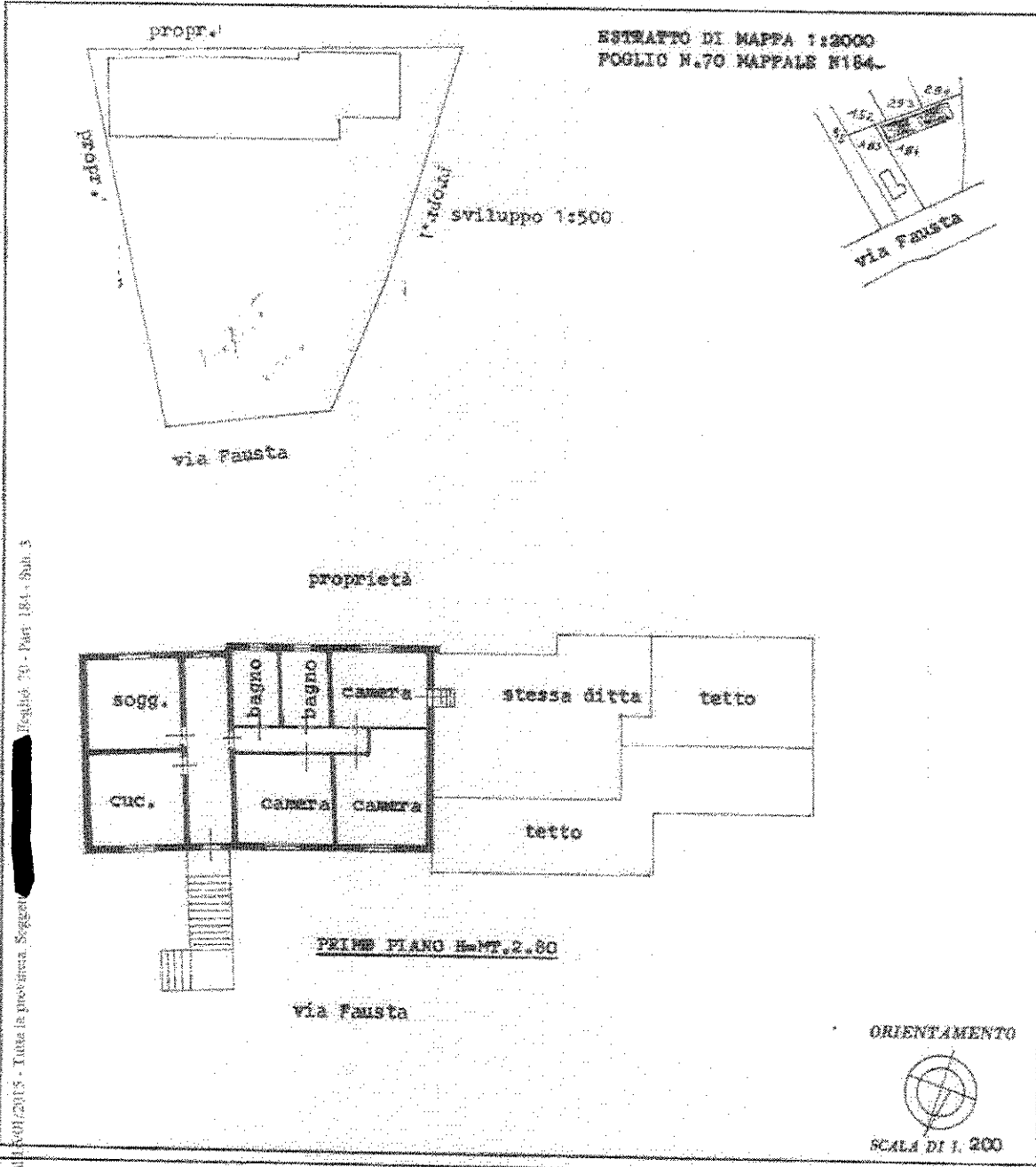
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DIBRISTO-LEONDI 12 APRILE 1986, N. 102)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FORTOGRUARO Via FAUSTA

Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA



NUOVA U.T. APPARENTE FABBRICATO GIÀ ACCATASTATO

Reg. 70 - Part. IRI - Sub. 5  
16/01/2015 - Tutta la proprietà. Soggetti

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°  
3395

FOGLIO N.70  
MAFFALI N.184  
SUB. 3

Compilato dal GEOMETRA  
GIAN FRANCO ANZOLIN  
Membro all'Albo dei GEOMETRI  
Albo della Provincia di UDINE  
Firma: *[Signature]*

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	4724/2015	Validità	16/01/2025
Riferimenti catastali	Comune di Portogruaro, Foglio 70, mapp. 184, sub. 2		
Indirizzo edificio	Via Fausta 70 - loc. Lugugnana di Portogruaro 30026 Portogruaro (VE)		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
		Locazione	<input checked="" type="checkbox"/>

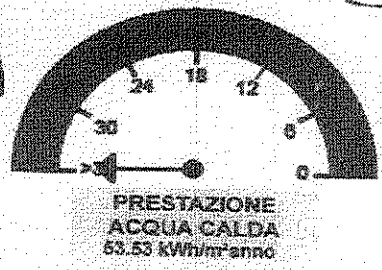
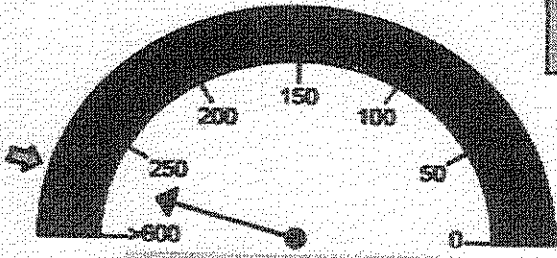
Proprietà		Telefono	
Indirizzo	Via Fausta 70 loc. Lugugnana di Portogruaro 30026 Portogruaro (VE)	E-mail	

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
263.9 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE  
402.68 kWh/m<sup>2</sup>anno



4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)	<input checked="" type="checkbox"/>	II	III	IV	V
---------------------------------------	-------------------------------------	----	-----	----	---

5. Metodologie di calcolo adottate  
 Metodo calcolato di progetto (rif. prescritto UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 1 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009.

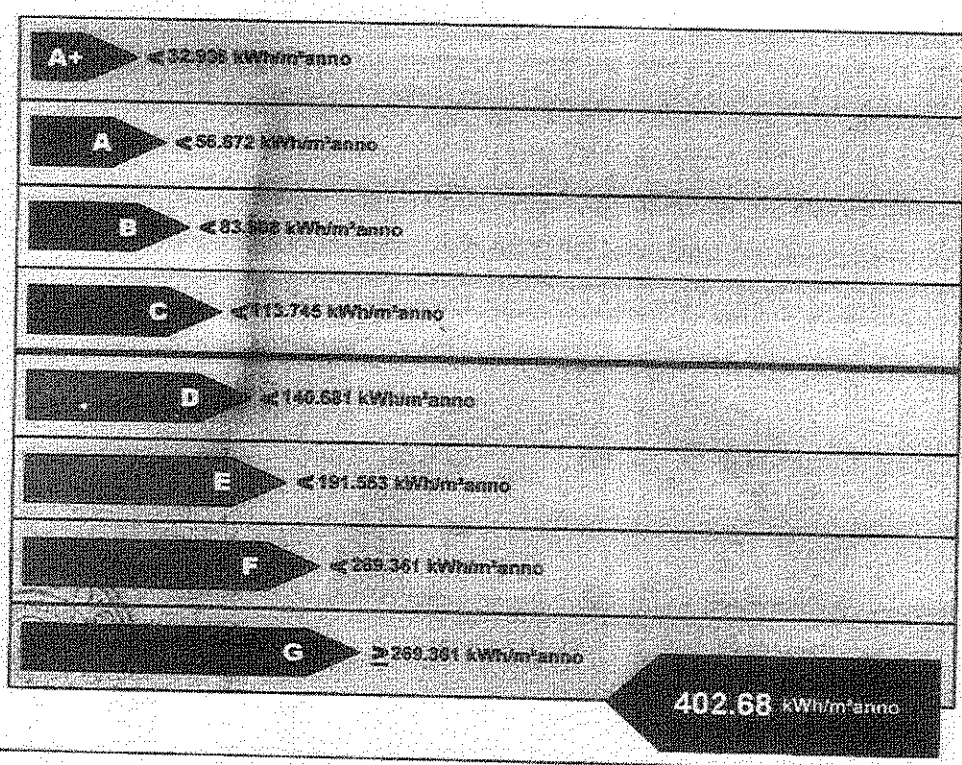


## 6. RACCOMANDAZIONI

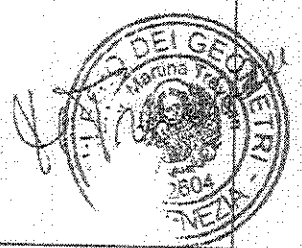
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento		Tempo di ritorno (anni)
1 Fornitura e posa in opera di serramenti doppi con vetrocamera e telaio in PVC rivestimento basso emissivo. Costo totale opera 8000€ circa	363.84 kWh/m <sup>2</sup> anno	classe "G"	9.8
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>		363.84 kWh/m <sup>2</sup> anno	9.8

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento	<input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/>



Riferimento legislativo  
113.745 kWh/m<sup>2</sup>anno




## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

		ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPE)		Indice energia primaria (EPI)	349.158 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	95.745 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice involucro (EPE,invol)	7.901 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro (EPI,invol)	247.819 kWh/m <sup>2</sup> anno
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η <sub>s</sub> )	68.99%
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	Biomasse 28.291.79 kWh
		Indice energia primaria (EPacs)	53.527 kWh/m <sup>2</sup> anno
		Fonti rinnovabili	

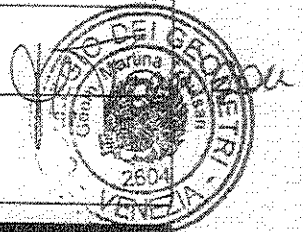
## 9. NOTE

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Villa plurifamigliare			
Tipologia costruttiva	Edificio in laterizio			
Anno di costruzione	1963	Numero unità immobiliari	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	286.26	Superficie utile (m²)	73.89	
Superficie disperdente S (m²)	228.11	Zona climatica/GG	E /2649	
Rapporto S/V (m⁻²)	0.80	Destinazione d'uso	E1 (1)	

## 11. IMPIANTI

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione	2000	Tipologia	Stufa a pellet
	Potenza nominale (kW)	13.2	Combustibile/i	Biomassa solida
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione	1963	Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)	2	Combustibile/i	Elettricità
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	
<b>Fonti rinnovabili (Solare Termico)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
<b>Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
<b>Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
<b>Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
<b>Fonti rinnovabili (Biomassa)</b>	Anno di installazione	2000	Tipologia	Biomassa
	Energia annuale prodotta	28 291.79 kWh <sub>t</sub> 0.00 kWh <sub>el</sub>		



## 12. PROGETTAZIONE

<b>Progettista/i architettonico</b>	N.D.		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b>	N.D.		
Indirizzo	N.D.	Telefono/e-mail	

## 13. COSTRUZIONE

<b>Costruttore</b>	N.D.		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b>	N.D.		
Indirizzo		Telefono/e-mail	



### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo/Società <input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	TREVISAN Geom. Martina		
Indirizzo			Telefono/e-mail
Titolo	Geometra	Ordine/iscrizione	Albo Geometri Provincia di Venezia
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, Geometra TREVISAN Geom. Martina, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato.		
Informazioni aggiuntive			


### 15. SOPRALLUOGHI

mercoledì 14 gennaio 2015

### 16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Rilievo sul posto
	Soggetto Certificatore

### 17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1, dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificato n.45 del 22/12/2014).			

Ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L. 90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2002. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 16/01/2015

  
 Firma del Tecnico

