
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Hypo Alpe Adria Bank S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **79/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2014 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 e Lotto 002**

Esperto alla stima: **Ing. Giuseppe Cardillo**
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Piazza Cavour 1 - 33170 Pordenone
Telefono: 043428314
Fax: 043428314
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

Beni in **Aviano (Pordenone)**

Lotto: 001

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: capannone ad uso officina eleftrauto, catastalmente classificato in C3 e relativa area pertinenziale scoperta.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

· Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 47, particella 1983, subalterno 1, sezione censuaria Aviano, categoria C/3, classe 3, consistenza 295 mq, rendita € 914,13

L'immobile insiste su area pertinenziale che è comune al sub. 1 e 2 del mappale 1983

Foglio 47, particella 2164, area urbana di 12 mq adiacente all'area pertinenziale di cui sopra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra dell'officina sono stati ricavati due vani deposito non contemplati nella planimetria catastale; inoltre non appare regolarmente riportata la posizione di alcune aperture. Esiste anche una soffitta che si estende per tutta la lunghezza della zona uffici che non risulta accatastata. L'immobile nel suo complesso non risulta correttamente collocato in pianta.

Note: lo scrivente non ha potuto provvedere alla regolarizzazione catastale in quanto per poter procedere in tal senso occorre preliminarmente correggere la posizione dell'immobile in pianta. Tale attività tuttavia attualmente risulta preclusa in quanto coinvolge la partecipazione di soggetti terzi titolari della unità immobiliare adiacente a quella oggetto di pignoramento.

In ragione di quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si fa presente che l'atto di pignoramento identifica i beni oggetto di procedura esecutiva come segue: Fg A/47 mapp. 1106 sub.1 e 2, nonché Fg.47 mapp.1158. Attualmente i predetti immobili risultano accatastati con un numero di mappale diverso e precisamente con il mappale n. 1983 sub.1 e 2; mappale comprensivo anche della relativa area di pertinenza, formata pure dal mappale 2164. Va precisato tuttavia che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. La storia catastale del compendio pignorato emerge dal certificato storico ventennale del catasto prodotto dalla parte esecutante.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Pordenone

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/1996 per l'importo di 18.000.000 di vecchie lire annui, da pagare con cadenza mensile. Il contratto ha durata di 9 anni e scadenza in data 31.12.2022. Registrato a Pordenone il 15/02/1996 al n.1278.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento. Si veda il contratto di locazione di cui all'allegato 10a

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

4.1.1 trascrizioni pregiudizievoli:

- servitù a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. e Comune di Aviano contro
derivante da Atto tra vivi
di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, a rogito del notaio Menazzi Alberto
del 18/05/2005, rep. nn. 163878/54077, trascritto a Pordenone in data
14/06/2005 ai nn. 10097/6506
E' stata costituita servitù di transito nella forma più lata e di servizi tecnologici a
peso del mappale foglio 47 nr. 1983.

- servitù a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da Atto tra vivi di costituzione di
diritti reali a titolo gratuito, a rogito del notaio Menazzi Alberto del 18/05/2005
rep. nn. 168379/54078, trascritto a Pordenone in data 14/06/2005 ai nn.
10099/6508
E' stata costituita servitù di transito nella forma più lata e di servizi tecnologici a
peso del mappale foglio 47 nr. 1983

4.2 Altri vincoli ed oneri giuridici:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da concessione
a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 180.000,00 - Importo
capitale: € 90.000,00;
rogito notaio Sperandeo Maria Luisa rep. n. 45141, iscritta a Pordenone ai nn.
10848/2291;
a carico dell'unità fg. A/47 mapp. 1106 sub 1, 2 e Fg. 47 mapp. n 1158.

- Ipoteca volontaria a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da concessione
a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo
capitale: € 50.000,00;
rogito notaio Sperandeo Maria Luisa rep. nn. 54707/23142 iscritta a Pordenone
ai nn. 15526/3905;
a carico dell'unità fg. A/47 mapp. 1106 sub 1, 2.

- Ipoteca giudiziale a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da decreto
ingiuntivo - Importo ipoteca: € 170.000,00 - Importo capitale: € 127.838,86;

iscritta a Pordenone ai nn. 8475/1671;
a carico delle unità
fg. A/47 mapp. 1106 sub 1, 2;
fg. 47 mapp. n 1158;
fg. 47 mapp. 2164

- Ipoteca giudiziale a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da decreto
ingiuntivo - Importo ipoteca: € 25.000,00 - Importo capitale: € 12.933,67;
iscritta a Pordenone in data 25/08/2010 ai nn. 13177/2624;
a carico delle unità
fg. A/47 mapp. 1106 sub 1, 2;
fg. 47 mapp. n 1158;
fg. 47 mapp. 2164

- Ipoteca legale a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro
derivante da Ruolo (art.77 del dpr.602 del
1973) - Importo ipoteca: € 86.805,32 - Importo capitale: € 43.402,66;
iscritta a Pordenone in data 16/01/2013 ai nn. 809/94
a carico delle unità
fg. 47 mapp. 1983 sub 1, 2;
fg. 47 mapp. 2164

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da verbale di
pignoramento immobili, iscritto a Pordenone in data 14/05/2013 ai nn.
6539/4817

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Indice di prestazione energetica: 65,83 kWh/mc anno; vedasi allegato 9a.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ dal
21/10/1986 ad oggi in forza di atto di compravendita (vedasi allegato 3)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: _____ e _____
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione di un capannone uso officina meccanica zona artigianale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 29/12/1972 al n. di prot. 12094
Abitabilità/agibilità in data 30/10/1973 al n. di prot. 8645 (vedasi allegato 7a)

Intestazione: _____
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: modifiche interne e prospettiche a fabbricato artigianale e costruzione di
rampa esterna, in sanatoria, nonché ulteriori modifiche interne e prospettiche
Oggetto: variante

Rilascio in data 18/01/2001 al n. di prot. 25621/00

NOTE: la presente pratica era subordinata all'autorizzazione paesaggistica 24/00 (vedasi allegato 7b)

7.1 Conformità edilizia:

Si attesta la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Si attesta la conformità urbanistica.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]**

trattasi di capannone ad uso officina elettrauto comprensivo di ufficio, depositi e locale bagno.

E' posto al piano terra (rialzato rispetto al piano di campagna).

L'edificio è stato costruito nel anni 70.

Esso ha un'altezza interna di circa 405 cm

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: ferro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a chiocciola rivestimento: acciaio condizioni: sufficienti - Note: scala che consente di accedere al sottotetto. Sul punto si veda l'all.5a

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista**

condizioni: **sufficienti**

- Note: non completamente a norma

Per una migliore descrizione dell'immobile si vedano le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 11.

Destinazione	Parametro	Superficie (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)
officina	sup lorda di pavimento	295	1.00	295,00
		295,00		295,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

metodo sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Osservatorio Immobiliare Bollettino CCIAA:

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) da 400,00 a 500,00

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Commerciale (mq)	Sup. lorda	Valore di stima	Valore diritto e quota
	abitazione	295,00		132.750,00	132.750,00
				132.750,00	132.750,00

Nota : la presente valutazione tiene conto della presenza della pertinenza esterna

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35% 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.):

€ 46.462,50

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del

€ 0,00

valore:
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita: € 0,00
Spese tecniche e Oneri di regolarizzazione catastale: € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 84.287,50

Beni in Aviano (Pordenone)

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: scanfinato ad uso laboratorio, accatastato come C3.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà,

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 47, particella 1983, subalterno 2, sezione censuaria Aviano, categoria C/3, classe 3, consistenza 255 mq, rendita € 790,18

L'immobile insiste su area pertinenziale che è comune al sub. 1 e 2 del mappale 1983

Foglio 47, particella 2164, area urbana di 12 mq adiacente all'area pertinenziale di cui sopra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risultano accatastate le partizioni interne, risulta assente la rampa di discesa laterale e manca la porta di accesso alla rampa medesima. Infine risulta accatastato un vano tecnico destinato a centrale termica che non esiste.

Note: lo scrivente non ha potuto provvedere alla regolarizzazione catastale in quanto per poter procedere in tal senso occorre preliminarmente correggere la posizione dell'immobile in pianta. Tale attività tuttavia attualmente risulta preclusa in quanto coinvolge la partecipazione di soggetti terzi titolari della unità immobiliare adiacente a quella oggetto di pignoramento.

In ragione di quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi: Pordenone

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Assemblea Cristiana dei Messaggeri, con contratto di locazione.

Note: si veda il contratto di locazione allegato 10b

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici:

12.1.1 trascrizioni pregiudizievoli:

- servitù a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. e Comune di Aviano contro
derivante da Atto tra vivi
di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, a rogito del notaio Menazzi Alberto
del 18/05/2005, rep. nn. 163878/54077, trascritto a Pordenone in data
14/06/2005 ai nn. 10097/6506
E' stata costituita servitù di transito nella forma più lata e di servizi tecnologici a
peso del mappale foglio 47 nr. 1983.

- servitù a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contr
derivante da Atto tra vivi di costituzione di
diritti reali a titolo gratuito, a rogito del notaio Menazzi Alberto del 18/05/2005
rep. nn. 168379/54078, trascritto a Pordenone in data 14/06/2005 ai nn.
10099/6508
E' stata costituita servitù di transito nella forma più lata e di servizi tecnologici a
peso del mappale foglio 47 nr. 1983

12.2 Altri vincoli ed oneri giuridici:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da concessione
a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 180.000,00 - Importo
capitale: € 90.000,00;
rogito notaio Sperandeo Maria Luisa rep. n. 45141, iscritta a Pordenone ai nn.
10848/2291;
a carico dell'unità fg. A/47 mapp. 1106 sub 1, 2 e Fg. 47 mapp. n 1158.

- Inoteca volontaria a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da concessione
a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo
capitale: € 50.000,00;
rogito notaio Sperandeo Maria Luisa rep. nn. 54707/23142 iscritta a Pordenone
ai nn. 15526/3905;
a carico dell'unità fg. A/47 mapp. 1106 sub 1, 2.

- Ipoteca giudiziale a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da decreto
ingiuntivo - Importo ipoteca: € 170.000,00 - Importo capitale: € 127.838,86;
iscritta a Pordenone ai nn. 8475/1671;
a carico delle unità
fg. A/47 mapp. 1106 sub 1, 2;

fg. 47 mapp. n 1158;
fg. 47 mapp. 2164

- Ipoteca giudiziale a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da decreto
ingiuntivo - Importo ipoteca: € 25.000,00 - Importo capitale: € 12.933,67;
iscritta a Pordenone in data 25/08/2010 ai nn. 13177/2624;
a carico delle unità
fg. A/47 mapp. 1106 sub 1, 2;
fg. 47 mapp. n 1158;
fg. 47 mapp. 2164

- Ipoteca legale a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro
derivante da Ruolo (art.77 del dpr.602 del
1973) - Importo ipoteca: € 86.805,32 - Importo capitale: € 43.402,66;
iscritta a Pordenone in data 16/01/2013 ai nn. 809/94
a carico delle unità
fg. 47 mapp. 1983 sub 1, 2;
fg. 47 mapp. 2164

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. contro
derivante da verbale di
pignoramento immobili, iscritto a Pordenone in data 14/05/2013 ai nn.
6539/4817

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Indice di prestazione energetica: 73,86 kWh/mc anno; vedasi allegato 9b.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ dal
21/10/1986 ad oggi in forza di atto di compravendita (vedasi allegato 3)

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: _____ e _____
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione di un capannone uso officina meccanica zona artigianale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 29/12/1972 al n. di prot. 12094
Abitabilità/agibilità in data 30/10/1973 al n. di prot. 8645 (vedasi allegato 7a)

Intestazione: _____
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: modifiche interne e prospettiche a fabbricato artigianale e costruzione di
rampa esterna, in sanatoria, nonché ulteriori modifiche interne e prospettiche
Oggetto: variante
Rilascio in data 18/01/2001 al n. di prot. 25621/00
NOTE: la presente pratica era subordinata all'autorizzazione paesaggistica 24/00 (vedasi
allegato 7b)

15.1. Conformità edilizia:

Relativamente all'autorizzazione edilizia 55/2000 si rileva il mancato rispetto delle prescrizioni di cui all'art.3. Più precisamente l'art.3 recita "... rilevato che lo "scantinato ad uso laboratorio" non possiede i requisiti aeroilluminanti previsti per i luoghi, si prescrive l'adeguamento agli standard minimi richiesti". Esiste inoltre una tettoia esterna realizzata sulla rampa di accesso al seminterrato che non risulta oggetto di alcun provvedimento autorizzatorio

E' possibile l'adeguamento alle prescrizioni relative ai requisiti aeroilluminanti mediante permesso di costruire in sanatoria, previa autorizzazione ambientale
La tettoia esterna non è regolarizzabile e quindi va demolita.

15.2 Conformità urbanistica:

Si attesta la conformità urbanistica.

Descrizione : **Laboratori per arti e mestieri [C3]**

trattasi di scantinato ad uso laboratorio.

16 Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà Cod. Fiscale:

E' posto al piano seminterrato.
L'edificio è stato costruito nel anni 70
Esso ha un'altezza interna di circa 330 cm
Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: ferro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: ante a volata materiale: ferro condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista**

condizioni: **sufficienti**

- Note: non completamente a norma

Per una migliore descrizione dell'immobile si vedano le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 11.

Destinazione	Parametro	Superficie (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)
laboratorio	sup lorda di pavimento	260,00	1,00	260,00
		260,00		260,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

metodo sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Osservatorio Immobiliare Bollettino CCIAA:

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) da 400,00 a 500,00

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Commerciale (mq)	Sup. lorda	Valore di stima	Valore diritto e quota
	abitazione	260,00		104.000,00	104.000,00
				104.000,00	104.000,00

Nota : la presente valutazione tiene conto della presenza della pertinenza esterna

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35% 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.):

€ 36.400,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del € 0,00

valore:
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita: € 0,00
Spese tecniche e Oneri di regolarizzazione edilizia: € 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 57.600,00

Data:
24-02-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

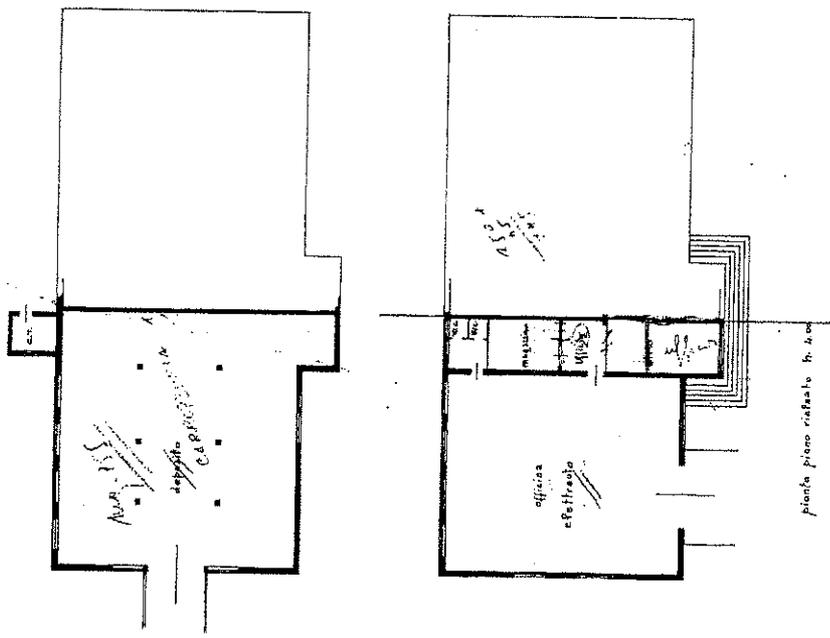
Allegati

- all. 1:** note di iscrizioni ipotecarie;
- all. 2:** note di trascrizione;
- all. 3:** atto di compravendita;
- all. 4:** visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale originarie;
- all. 5a:** rilievo del sub. 1;
- all. 5b:** rilievo del sub. 2;
- all. 6:** tipo frazionamento;
- all. 7a:** pratica edilizia n. 184/1973;
- all. 7b:** pratica edilizia n. 00/03/81 del 2001;
- all. 8:** certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- all. 9a:** attestato di prestazione energetica del sub 1;
- all. 9b:** attestato di prestazione energetica del sub 2;
- all. 10a:** contratto di affitto sub 1;
- all. 10b:** contratto di affitto sub 2;
- all. 11:** rappresentazioni fotografiche;
- all. 12:** certificato di destinazione urbanistica;

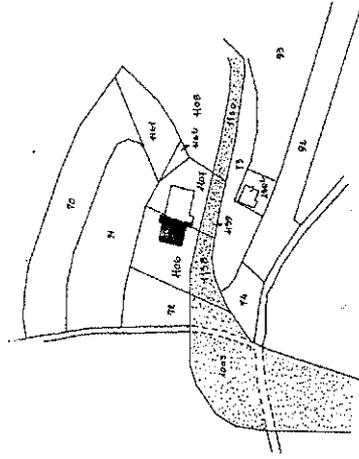
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (L. 46/1985 - art. 2, comma 1°)
 Piantamento dell'immobile situate nel Comune di Aviano, Via Valle
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di Pordenone.



lire 50



planimetria scala 1:1000
 fw. 03.000.000 mappa 8.100-1100



ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 1493

Campione del Catasto Edilizio Urbano
 Istituto all'Alba del 15 gennaio '10.
 della Provincia di Pordenone
 data 12.12.1985
 Firma: [Signature]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edificio non residenziale

1. INFORMAZIONI GENERALI			
Codice certificato	24535-2014-PN-APE-PROG	Validità	05/12/2024
Riferimenti catastali	Sez.A Foglio 47 Mappale 1983 Sub.1 Id.		
Indirizzo edificio	VIA VALDO 1 - CAP 33081 - Aviano (PN)		
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	

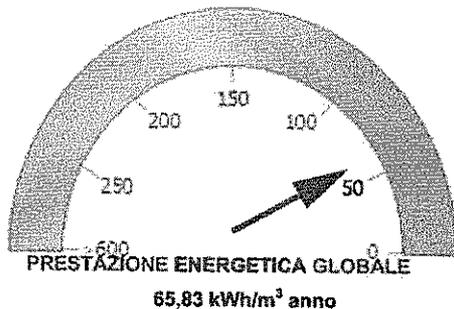
Proprietà	[REDACTED]	Telefono	[REDACTED]
Indirizzo	[REDACTED]	E-mail	[REDACTED]

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO
Edificio di classe: G

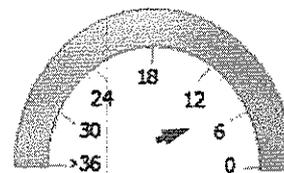
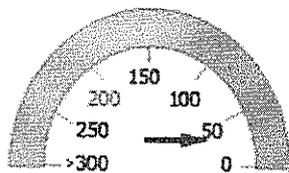
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
24,03 kgCO₂/m³ anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
34,25 kWh/m³ anno



Limite di legge (EPI)
15,52 kWh/m³ anno



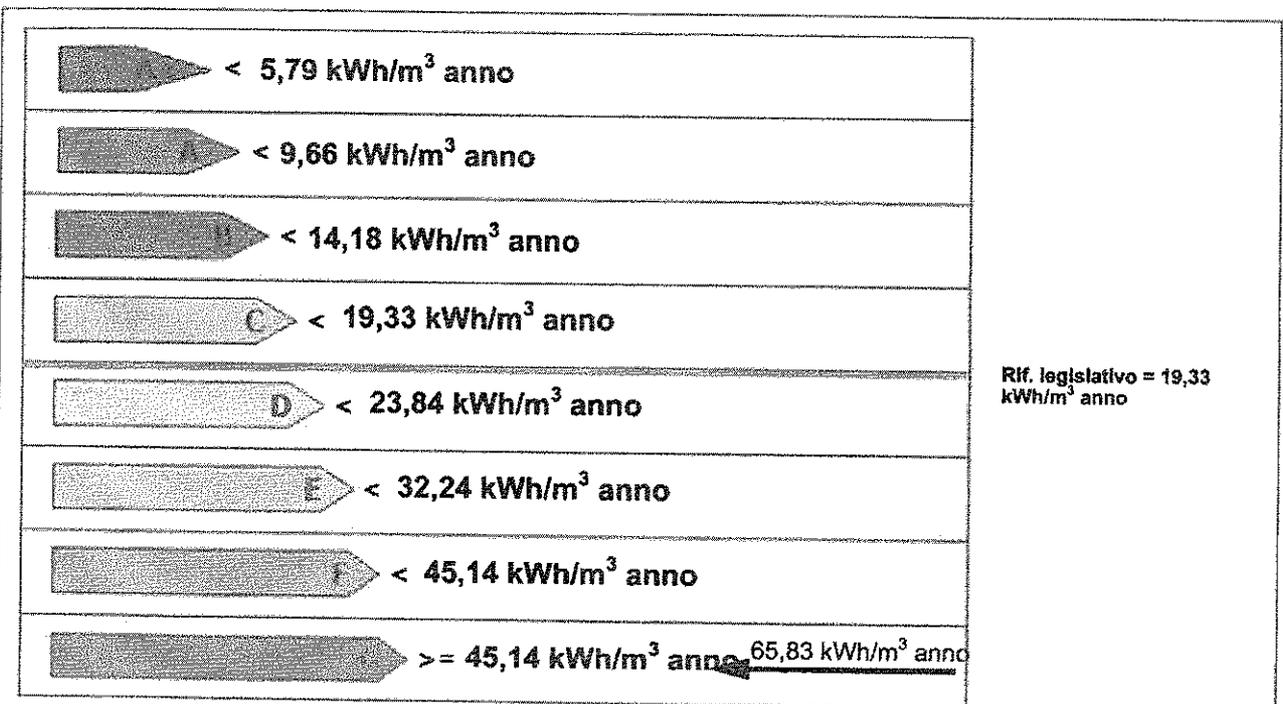
4. QUALITÀ INVIOLVERGO (RAFFRESCAMENTO)	I	<input checked="" type="checkbox"/> II	III	IV	V
5. Metodologie di calcolo adottate	UNI/TS 11300 1-2:2014 - UNI/TS 11300-3:2010 - UNI/TS 11300-4:2012 - R14:2013 (DM 26.6.2009 all.3 punto 5.2.1 - indipendentemente dalla dimensione dell'edificio)				

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

6 RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) isolamento pareti perim	34,25 / F	9

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽²⁾	34.25 / F kWh/m ³ anno	9 (<10 anni)
---	-----------------------------------	--------------

7 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento [X]	Raffrescamento disattivato	Acqua calda sanitaria [X]



8 DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria(Epe)		Indice energia primaria (EPI)	62,26 kWh/m ² anno	Indice energia primaria(EPacs)	3,58 kWh/m ³ anno
Indice energia primaria di legge		Indice energia primaria di legge (d.lgs 192/05)	15,52 kWh/m ² anno		
Indice involucro (E _{Pe} , invol)	kWh/m ² anno 2,76 kWh/m ² anno	Indice involucro (E _{Pi} , invol)	32,73 kWh/m ² anno	Fonti rinnovabili	kWh _e /m ³ anno kWh _g /m ³ anno
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto(h _o)	52,57 %		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	kWh _e /m ³ anno kWh _g /m ³ anno		

9 NOTE

Metodo di calcolo qualità involucro estivo - B. Metodo basato sulla determinazione di parametri qualitativi

Libretto di impianto/caldaia non allegato: Non si allega il libretto di impianto poiché il proprietario, pur avvertito dell'obbligo di dotazione e delle relative sanzioni, non lo ha consegnato al certificatore

10 EDIFICIO

Tipologia edilizia	Fabbricato isolato singolo			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Struttura in muratura portante			
Anno di costruzione	1972	Numero di appartamenti	2	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	1.186,38	Superficie utile S (m ²)	251,23	
Superficie disperdente S (m ²)	508,14	Zona climatica/GG	E / 2417	
Rapporto S/V	0,428	Destinazione d'uso	E. 8	

11 IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1972	Tipologia	Caldaia aria soffiata **
	Potenza nominale (kW)	50,00	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2008	Tipologia	Scaldacqua
	Potenza nominale (kW)	1,20	Combustibile	Energia elettrica
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	

12 PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
Progettista/i impianti			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

13. COSTRUZIONE			
Costruttore			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
Direttore/i lavori			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente / Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	[REDACTED]		
Indirizzo	[REDACTED]	Telefono/e-mail	[REDACTED]
TITOLO	Geometra	Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati - Provincia di Pordenone - n. 956
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore Corrado Pujatti, 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 ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA:</p> <p>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</p>		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALUOGHI

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	[REDACTED]

17. SOFTWARE			
Denominazione	TerMus v.30 del 2.10.14	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) fornito da CTI.			
Conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012 e alla Raccomandazione R14:2013 (vedi elenco pubblicato su http://www.cti200.it/)			
Data di emissione	05/12/2014		


 Firma del tecnico
 Pujatti
 Documento firmato digitalmente da: Corrado Pujatti
 956

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 comma 3 e 24 e valido agli effetti dell'art. 21 comma 2 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 38 (Codice Civile).
 Quando stampato, il presente documento costituisce fedele riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da Corrado Pujatti in data 05/12/2014 e depositato presso l'archivio informatico di ARES Agenzia Regionale per l'Edilizia Sostenibile società a r.l. unipersonale - Viale della Vittoria 9, 33085 Merlago (PN) - tel.+39 0427 709326 fax.+39 0427 700969 - www.aresfv.it, aresfv@aresfv.it - C.F. e Partita Iva 01588700930

ALLEGATI

Raccomandazioni - Descrizioni intervento complete

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) isolamento pareti perimetrali mediante cappotto esterno in eps - Importo stimato €17800	34,25 / F	9
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE⁽²⁾	34,25 / F kWh/m³ anno	9 (<10 anni)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edificio non residenziale

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	24539-2014-PN-APE-PROG	Validità	05/12/2024
Riferimenti catastali	Sez.A Foglio 47 Mappale 1983 Sub.2 Id.		
Indirizzo edificio	VIA VALDO 1 - CAP 33081 - Aviano (PN)		
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	

Proprietà	[REDACTED]	Telefono	[REDACTED]
Indirizzo	[REDACTED]	E-mail	[REDACTED]

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe **G**

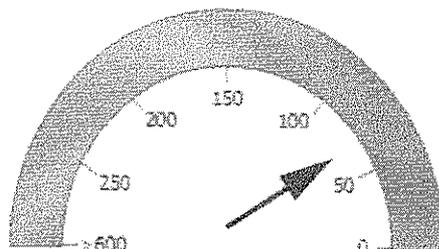
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂

35,86 kgCO₂/m³ anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

58,21 kWh/m² anno

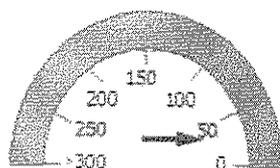


PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

73,86 kWh/m² anno

Limite di legge (EPI)

15,89 kWh/m² anno



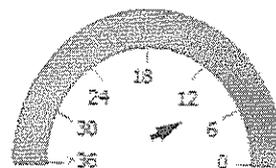
PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO

disabilitato 0 kWh/m² anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO

69,54 kWh/m² anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA

4,32 kWh/m² anno

4. QUALITÀ INVIOLUCRO

(RAFFRESCAMENTO)

I II III IV V

Q) Metodologie di calcolo adottate

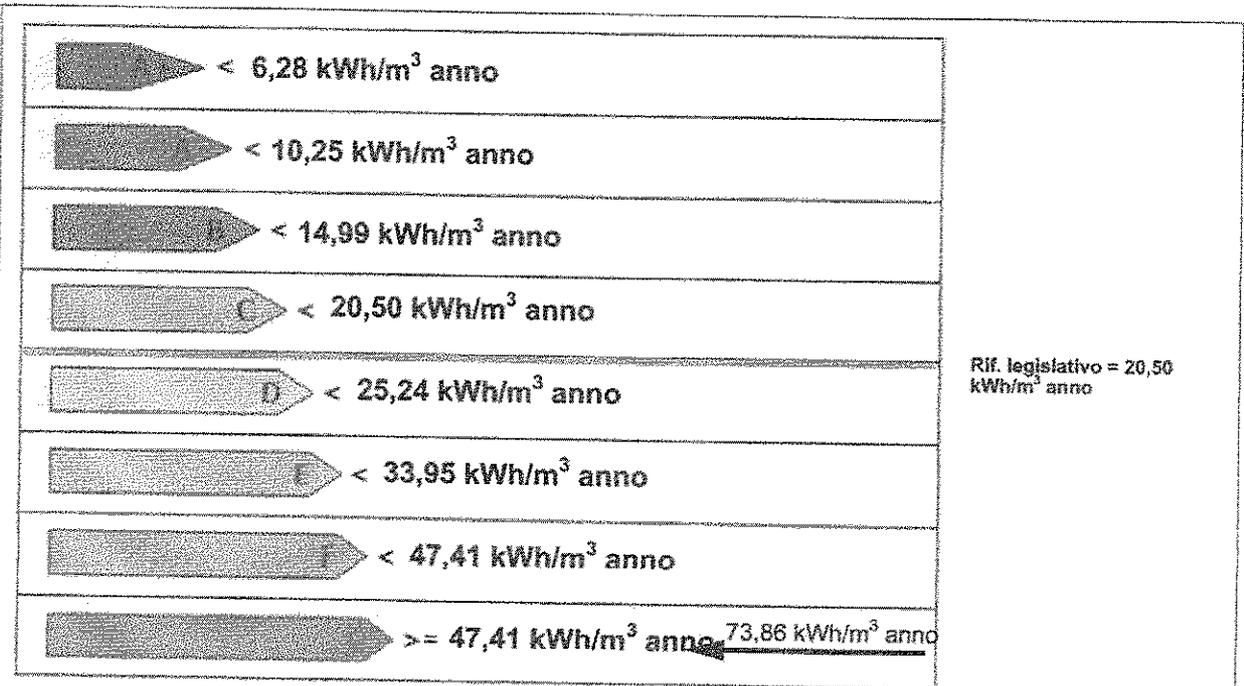
UNI/TS 11300 1-2:2014 - UNI/TS 11300-3:2010 -
UNI/TS 11300-4:2012 - R14:2013 (DM 26.6.2009 all.3
punto 5.2.1 - indipendentemente dalla dimensione
dell'edificio)

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) isolamento pareti perim	58,21 / G	8

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽²⁾	58.21 / G kWh/m ³ anno	8 (<10 anni)
---	-----------------------------------	--------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento [X]	Raffrescamento disattivato	Acqua calda sanitaria [X]



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{op})		Indice energia primaria (E _{pi})	69,54 kWh/m ³ anno	Indice energia primaria (E _{pacs})	4,32 kWh/m ³ anno
Indice energia primaria di legge		Indice energia primaria di legge (d.lgs 192/05)	15,89 kWh/m ³ anno		
Indice involucro (E _{pe, invol})	kWh/m ² anno	Indice involucro (E _{pi, invol})	32,21 kWh/m ³ anno	Fonti rinnovabili	kWh/m ³ anno
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (h _o)	46,33 %		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	kWh/m ³ anno		

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

9. NOTE

Metodo di calcolo qualita involucro estivo - B. Metodo basato sulla determinazione di parametri qualitativi
 Fabbricato non dotato di impianto di climatizzazione invernale; Il calcolo della prestazione energetica è stato stato realizzato seguendo le indicazioni di cui all'allegato 1 punto 1.a) del DM 26/06/2009 e s.m.i.

Libretto di impianto/caidaia non allegato: Non si allega il libretto di impianto poiché non è presente un impianto di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda sanitaria

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Fabbricato isolato singolo			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Struttura in muratura portante			
Anno di costruzione	1972	Numero di appartamenti	2	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	981,92	Superficie utile S (m ²)	251,23	
Superficie disperdente S (m ²)	438,01	Zona climatica/GG	E / 2417	
Rapporto S/V	0.446	Destinazione d'uso	E. 8	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	Non presente
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2008	Tipologia	Scaldacqua Energia elettrica
	Potenza nominale (kW)	1,20	Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
Progettista/i impianti			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

13. COSTRUZIONE			
Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori		/	
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
		/	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente / Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	[REDACTED]		
Indirizzo	[REDACTED]		
	Telefono/e-mail	[REDACTED]	
Titolo	Geometra	Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati - Provincia di Pordenone - n. 956
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore Corrado Pujatti, 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 ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA:</p> <p>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 derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75</p>		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALUOGHI

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	[REDACTED]

17. SOFTWARE	
Denominazione	TerMus v.30 del 2.10.14
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) fornito da CTI.	
Conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012 e alla Raccomandazione R14:2013 (vedi elenco pubblicato su http://www.cti200.it)	
Data di emissione	05/12/2014

Firma del tecnico

Documento firmato digitalmente da Corrado Pujatti

PUJATTI
CORRADO

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 comma 3 e 24 e valido agli effetti dell'art. 21 comma 2 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.62.
 Qualora stampato, il presente documento costituisce fedele riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da Corrado Pujatti in data 05/12/2014 e depositato presso l'archivio informatico di ARES Agenzia Regionale per l'Edilizia Sostenibile società a r.l. unipersonale - Viale della Vittoria 9, 33085 Maniago (PN) - tel. +39 0427 769326 fax +39 0427 730969 - www.aresfv.it, aresfv@aresfv.it - C.F. e Partita Iva 01586700930

COLLEGIO GEOMETRI
BENEDETTI LAURATI
PORDENONE

ALLEGATI

Raccomandazioni - Descrizioni intervento complete

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) Isolamento pareti perimetrali mediante cappotto interno - Importo stimato €12.000	58,21 / G	8
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE⁽²⁾	58,21 / G kWh/m³ anno	8 (<10 anni)