

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **302/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Orlando Camiciola**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Massimo Orsi
Codice fiscale: RSOMSM75A25L117K
Studio in: Via Giandimartalo di Vitalone 20 - 05100 Terni
Tel.: 0744.411015
Email: massimo.orsi@gmail.it
Pec: massimo.orsi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tre Venezie n° 164 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:, PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON;, PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON, foglio 88, particella 34, subalterno 16, indirizzo VIA TRE VENEZIE n° 164, piano PRIMO, comune TERNI, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 VANI, superficie 94 MQ, rendita € 271,14 EURO

2. Stato di possesso

Bene: Via Tre Venezie n° 164 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tre Venezie n° 164 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tre Venezie n° 164 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO , CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Tre Venezie n° 164 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO , CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO

Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tre Venezie n° 164 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tre Venezie n° 164 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via Tre Venezie n° 164 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato:

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Tre Venezie n° 164

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: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO , CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: BORGO BOVIO, VIA TRE VENEZIE N° 164

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: VIA TRE VENEZIE N° 164 - Stato

Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: NATO IN C.F.

....., PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON

.....; NATA IN

IL C.F., PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIO-

NE DEI BENI CON, foglio 88, particella 34, subalterno 16, indi-

rizzo VIA TRE VENEZIE n° 164, piano PRIMO, comune TERNI, categoria A/3, classe 3, consisten-

za 3,5 VANI, superficie 94 MQ, rendita € 271,14 EURO

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 04/05/2007 NOTA PRESENTATA CON MODEL-

LO UNICO IN ATTI DAL 14/05/2007 REPERTORIO N° 4439 ROGANTE : CLERICO' FILIPPO SEDE :

TERNI, REGISTRAZIONE : SEDE : COMPRAVENDITA (N° 3600. 1/2007)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi precisa che la

scheda catastale depositata risulta conforme con lo stato di fatto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione costruita nell'anno 1940. L'appartamento a destinazione residenziale oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato al piano 1. Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni, al foglio n° 88, p.lla 34 e sub. 16 (appartamento).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: BORGIO BOVIO (TERNI).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SCUOLE 200 METRI, STAZIONE FERROVIARIA 1 KM, AUTOBUS 0 METRI, SUPERSTRADA 2 KM, OSPEDALE 5 KM, ASSOCIAZIONE SPORTIVA TERNI EST CALCIO 500 METRI, CENTRO COMMERCIALE 500 METRI, FARMACIA 500 METRI, POSTE 500 METRI, BANCHE 500 METRI

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il Sottoscritto C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile in oggetto risulta essere disabitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro + altri 1; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di NOTAIO CLERICO' FILIPPO in data 04/05/2007 ai nn. 4440/2750 in data 10/05/2007 ai nn. 5741/1388.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro + altri 1 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 17/12/2011 ai nn. 1154 registrato a in data 01/03/2012 ai nn. 2457/1919;

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro + altri 1 ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 15/12/2015 ai nn. 4311 registrato a in data 22/01/2016 ai nn. 571/402;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- RETTIFICA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro + altri 1 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 12/03/2013 ai nn. 303 registrato a in data 17/04/2013 ai nn. 4172/2780;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: CLASSE F 192,84 kwh/mq anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: NATA A TERNI IL C.F.
..... PROPRIETA' 1/1; dal 11/01/1988 al 15/09/1988 . In forza di denuncia di successio-
ne - registrato a TERNI in data 11/01/1988 ai nn. 245 /29.

Titolare/Proprietario: NATA A TERNI IL C.F.
PROPRIETA' 1/1; NATA A TERNI IL C.F.
USUFRUTTO PER 1/2 dal 15/09/1988 al 04/05/2007 . In forza di FRAZIONAMENTO - registrato a
in data 15/09/1988 ai nn.3519B/1988.

Titolare/Proprietario: NATO IN ECQUADOR IL C.F.
....., PROPRIETA' 1/2; NATA IN IL
..... C.F. PROPRIETA' 1/2 dal 04/05/2007 al . In forza di atto di
compravendita a rogito di NOTAIO CLERICO' FILIPPO in data 04/05/2007 ai nn. 4439 - registrato a
TERNI in data 10/05/2007 ai nn. 5740.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nota n° 18242 di p.g. del 13/09/1941
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 13/09/1941 al n. di prot. 18242

Numero pratica: nota n° 23106 di p.g. del 13/10/1958
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: variante
Rilascio in data 13/10/1958 al n. di prot. 23106

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria prot. n° 19704/86 del 18/10/1991
Intestazione:
Per lavori: SANATORIA
Oggetto: CONCESSIONE IN SANATORIA
Presentazione in data 11/04/1986 al n. di prot. 19704/86
Rilascio in data 18/10/1991 al n. di prot. 19704/86

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile in oggetto è autorizzato con i seguenti titoli edilizi :.Autorizzazione edilizia prot. n° 18242 del 13/09/1941 , successiva variante con nota n° 23106 del 13/10/1958 e concessione edilizia in sanatoria con prot n° 19704/86 del 18/10/1991 legge 28/02/1985 n° 47. Il sottoscritto C.T.U. Geometra Massimo Orsi in relazione alla documentazione esistente, dichiara la conformità urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Comune di Terni di C.C. n° 307 del 15/12/2008 Approvazione |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | BbV7 Conservazione dei volumi con indice i.f.3 mc/mq (art. 57) |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO , CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO**

L'appartamento di civile abitazione è ubicato al piano primo , sito nel Comune di Terni in via Tre Venezie n° 164 con identificativi catastali Foglio 88 - P.IIa 34 - Sub. 16, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita Euro 271,14.

L'unità immobiliare in oggetto si compone inoltre di un terrazzo di pertinenza posto al piano primo.

Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 6/LUGLIO/2016, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate.

L'immobile in oggetto è autorizzato con i seguenti titoli edilizi: Licenza con nota n° 18242 del 13/09/1941 e n° 23106 del 13/10/1958 e ulteriore concessione edilizia in sanatoria con prot. n° 19704/86 del 18/OTTOBRE/1991.

Lo stesso è composto: al piano primo da un soggiorno con angolo cottura, n° 1 camera da letto matrimoniale, n° 1 camera da letto singola, n° 1 bagno con antibagno e n°1 terrazzo.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, con rifiniture interne ordinarie. Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista cemento armato e muratura, le fondazioni sono continue in cemento armato.

I fondelli sono in laterizio e solai in latero cemento, le condizioni statiche sono buone, infissi esterni son in alluminio doppio vetro ed il portoncino d'ingresso e in alluminio con vetro. Infissi interni sono il legno tamburato e in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda gli infissi esterni sono completamente da sostituire le persiane in legno in quanto risultano completamente ammalorate.

I pavimenti sono in gres porcellanato ed risultano essere in buono stato di conservazione. Le tinteggiature sono completamente da rifare, e in particolare nelle camere da letto e nel vano antibagno vi è la necessità di eseguire una rasatura preventiva in modo da coprire tutti i difetti presenti.

Per quanto riguarda i rivestimenti (piastrelle) del bagno e dell'angolo cottura risultano essere in discreto stato di conservazione.

Le rifiniture interne sono state effettuate con intonaci tinteggiati con colori a tinta unica chiara, tranne la camera da letto matrimoniale che risulta tinteggiata in un color celeste intenso, mentre le rifiniture esterne sono state eseguite con intonaco rifinito a buccia di arancia.

Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas con elementi radianti in ghisa, verrà eseguita l'Ape (Attestazione di prestazione energetica), l'impianto idrico è di tipo sottotraccia rispettoso delle norme vigenti, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e dalla verifica effettuata sul posto l'impianto risulta essere a norma in quanto il salvavita risulta presente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: VIA TRE VENEZIE N° 164 - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,50**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

ha un'altezza interna di circa: 2.90 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti |
| Solai | tipologia: solaio in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: cemento armato e muratura condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: Le persiane risultano in pessimo stato di conservazione. |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

| | |
|------------|---|
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| SOGGIORNO/CUCINA | sup reale netta | 26,88 | 1,00 | 26,88 |
| CAMERA | sup reale netta | 17,88 | 1,00 | 17,88 |
| CAMERA | sup reale netta | 15,45 | 1,00 | 15,45 |
| ANTIBAGNO | sup reale netta | 3,98 | 1,00 | 3,98 |
| BAGNO | sup reale netta | 3,99 | 1,00 | 3,99 |
| TERRAZZO | sup reale netta | 39,32 | 1,00 | 39,32 |
| | | 107,50 | | 107,50 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geometra Massimo Orsi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato di beni simili per condizioni estrinseche ed intrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. , della superficie utile , pari ad Euro 950,00 mq per l'appartamento sito al piano primo , per il terrazzo un valore di Euro 500,00 al mq sito al piano primo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA SECONDO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI);

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO , CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| SOGGIORNO/CUCINA | 26,88 | € 950,00 | € 25.536,00 |
| CAMERA | 17,88 | € 950,00 | € 16.986,00 |
| CAMERA | 15,45 | € 950,00 | € 14.677,50 |
| ANTIBAGNO | 3,98 | € 950,00 | € 3.781,00 |
| BAGNO | 3,99 | € 950,00 | € 3.790,50 |
| TERRAZZO | 39,32 | € 500,00 | € 19.660,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 84.431,00 |
| Valore corpo | | | € 84.431,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 84.431,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 84.431,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO , CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO | Abitazione di tipo economico [A3] | 107,50 | € 84.431,00 | € 84.431,00 |

8.4 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%) | € 12.664,65 |
| 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 valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 71.766,35 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |

Data generazione:
10-09-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Orsi

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 1 : Particolare dell'ingresso all'appartamento al piano Primo del fabbricato lato Nord.





Figura 2 : Particolare dell'ingresso all'appartamento al piano Primo del fabbricato lato Nord.





Figura 3 : Particolare Del Terrazzo di proprietà.



Figura 4: particolare del Terrazzo.

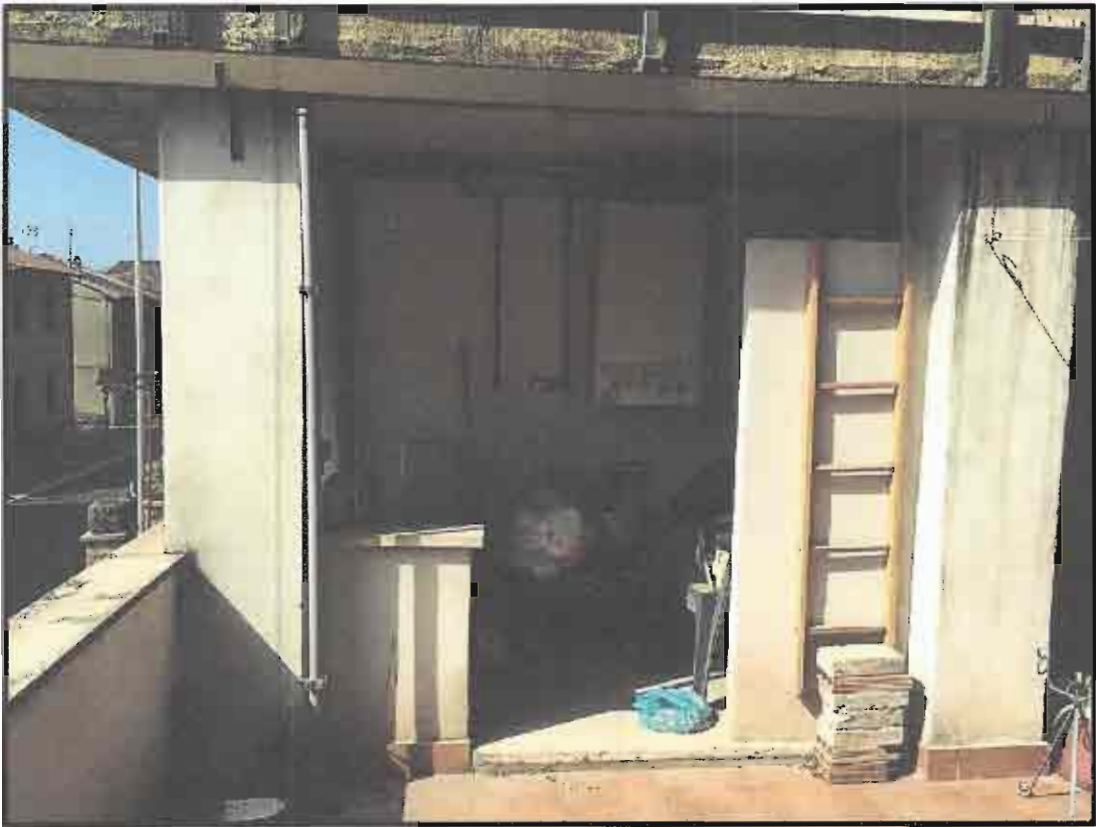


Figura 5: particolare del terrazzo dove è ubicata la caldaia.



Figura 6: Particolare lavandino esterno posto sul terrazzo di proprietà





Figura 7: Particolare della caldaia esterna.



Figura 8: particolare caldaia.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi
Iscrizione Albo
n. 925
Orsi Massimo
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 9: particolare del terrazzo di proprietà



Figura 10: particolare del terrazzo





Figura 11: particolare ingresso casa.



Figura 12: ingresso casa.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Pavia
Iscrizione Albo
N. 935
Orsi Massimo
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 13: particolare camera da letto singola.



Figura 14: camera da letto singola.





Figura 15: particolare camera singola.



Figura 16: particolare seconda camera (matrimoniale).





Figura 17: particolare del rappizzo d'intonaco del soffitto nella camera.



Figura 18: particolare della camera.



Figura 19: particolare ingresso nell'antibagno dell'appartamento.



Figura 20: particolare antibagno.





Figura 21: particolare bagno.



Figura 22: particolare lavabo del bagno di proprietà.



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Incarico n. 228
Geometra
ORSI MASSIMO

Figura 23: particolare della porta d'ingresso al bagno.



Figura 24: particolare del bagno.



Figura 25: Ingresso bagno.



Figura 26: finestra posta sull'antibagno.



Figura 27: particolare radianti in ghisa.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino
Associazione Albo
N. 5025
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 28: particolare del soggiorno dell'immobile.



Figura 29: camino posto nel soggiorno/cucina.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Incarico n. 302
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 30: angolo cottura posto nel soggiorno.



Figura 31: cucina.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi
Iscrizione n. 935
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 32: soggiorno/cucina.



Figura 33: particolare d'ingresso alle due camere da letto.





Figura 34: particolare ingresso condominiale all'immobile oggetto di perizia.

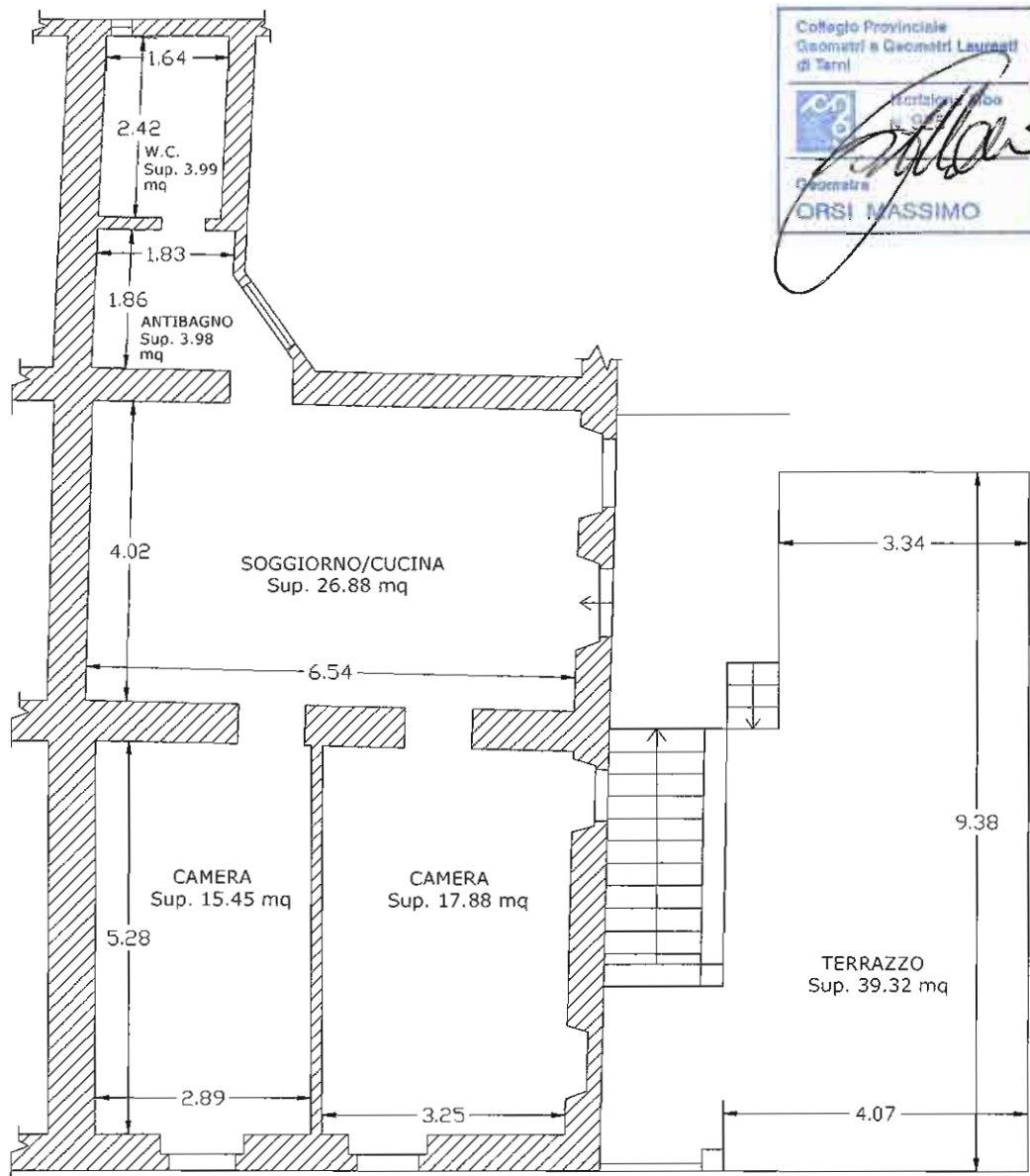


ALLEGATO "5"

ELABORATI GRAFICI



PIANTA PIANO PRIMO = 2.90 MT
scala 1:100



ALLEGATO "6"

ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA
A.P.E.



Massimo Orsi

RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale RSOMSM75A25L117K **Nome** Massimo **Cognome** Orsi
Professione Libero Professionista

Ordine di appartenenza

Nome Collegio dei Geometri **Zona** Provincia **Numero** 925

Dati del Certificato APE

Codice APE 055032_20160907114611_CGBYUKSCND **Validità** 07/09/2026
Indirizzo edificio VIA TRE VENEZIE N° 164, TERNI Terni - Terni
Protocollo 180635 **Data protocollazione** 07/Sep/2016

Data 07/09/2016



Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Massimo Orsi
nato/a a Terni il 25/01/1975
residente/ con studio/ con sede in Terni Provincia di Terni
Via/ Viale/ Piazza Via Giandimartalo di Vitalone n. 20/A
Tel: 0744411015 Cell: 335458880
E-Mail: massimo.orsi@ogmail.it

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'edificio/unità immobiliare

ubicata/o nel comune di Terni (Terni)
in Via/ Viale/ Piazza VIA TRE VENEZIE N° 164, TERNI

TRASMETTE

In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Prestazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo TERNI

Data: 07/09/2016



Firma e Timbro

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:E1

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 1

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro:

Collegio Provinciale
Genova e Nazione
di Terni
Geometra
ingegner **ANTONINO**

Dati identificativi



Regione: **UMBRIA**

Comune: **Terni**

Indirizzo: **VIA TRE VENEZIE N° 164, TERNI**

Piano: **PIANO PRIMO**

Interno:

Coordinate GIS: **42.575199, 12.671712**

Zona climatica: **D**

Anno di costruzione: **1940**

Superficie utile riscaldata (m²): **67.04**


Superficie utile raffrescata (m²): **67.04**


Volume lordo riscaldato (m³): **295.86**


Volume lordo raffrescato (m³): **295.86**


| Comune catastale | | | L117 | | | | Sezione | | | | Foglio | | 88 | | Particella | | 34 | |
|------------------|----|---|------|---|----|----|---------|---|---|----|--------|---|----|----|------------|---|----|---|
| Subalterni | da | - | a | - | 16 | 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

a 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

| INVERNO | ESTATE |
|--|---|
|  |  |
|  |  |

Prestazione energetica globale

+ PIÙ EFFICIENTE



EDIFICIO []
A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP_{gl,nren}
192.84

Kwh/m² anno

- MENO EFFICIENTE

Riferimenti

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

Se nuovi:

 **B(76.44 kWh/m²)**

Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

a sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente all'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) | Indice di prestazione energetica globale ed emissioni |
|-------------------------------------|------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gI,nren} KWh/m² anno 192.84 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1023 mc | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio e Olio combustibile | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gI,ren} KWh/m² anno 3.55 |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | Emissioni di CO₂ Kg/m² anno 110.98 |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro (specificare) | | |

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Inscrizione Albo
N. 925

Geometra
ORSI MASSIMO

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una Ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} KWh/m ² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|--------|--|--|---|--|--|
| - | SOSTITUZIONI INFISSI ETSRENI IN ALLUMINIO DOPPIO VETRO | NO | 24.56 | F | F 191.16 KWh/m² anno |
| - | - | - | - | - | |
| - | - | - | - | - | |
| - | - | - | - | - | |
| - | - | - | - | - | |
| - | - | - | - | - | |

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

| | | |
|-------------------|---------------|-----------------------|
| Energia esportata | 0.00 KWh/anno | Vettore energetico: - |
|-------------------|---------------|-----------------------|

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|--|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 295.86 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 257.87 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.87 | |
| EP _{H,nd} | 122.86 | KWh/m ² anno |
| A _{sol,est} /A _{sup utile} | 0.02 | - |
| Y _{IE} | 1.68 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale KW | Efficienza media stagionale | | EPren | EPnren |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------|-------|--------|
| | | | | | | | | | |
| Climatizzazione invernale | Generatore Standard | - | - | Metano | 28.00 | 0.75 | η_H | 2.74 | 164.42 |
| | - | - | - | - | - | | | | |
| Climatizzazione estiva | - | - | - | - | - | - | η_c | - | - |
| | - | - | - | - | - | | | | |
| Prod. acqua calda sanitaria | Generatore Standard | - | - | Metano | 28.00 | 0.60 | η_w | 0.81 | 0.81 |
| Impianti combinati | | | | | | | | | |
| Prod. da fonti rinnovabili | - | - | - | - | - | | | - | - |
| | - | - | - | - | - | | | - | - |
| Ventilazione meccanica | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Illuminazione | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Trasporto di persone o cose | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

segretario
N. C.

Geometra
ORSI MASSIMO



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.

La Legge di Stabilità 2015 (legge n. 190 del 23 dicembre 2014) ha prorogato al 31 dicembre 2015 la possibilità di usufruire della detrazione Irpef (50%) per ristrutturazioni su edifici residenziali, confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

SOGGETTO CERTIFICATORE

| | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
|--|---|--|

| | |
|--------------------------------|---|
| Nome e Cognome / Denominazione | MASSIMO ORSI |
| Indirizzo | VIA VITALONE N° 20/A TERNI (TR) |
| E-mail | massimo.orsi@ogmail.iy |
| Telefono | 335458880 |
| Titolo | GEOMETRA |
| Ordine/iscrizione | GEOMETRI |
| Dichiarazione di indipendenza | Ai sensi degli artt.359 e 481 del C.P.,ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non e' ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado del sottoscritto. |
| Informazioni aggiuntive | ISCRIZIONE AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TERNI AL NUMERO 925 |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | |
|--|----|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/ritlievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | Si |
|--|----|

SOFTWARE UTILIZZATO

| | |
|--|----|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? | Si |
| Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? | No |

Il presente attestato è reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D. Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione
07/09/2016



Firma e timbro del tecnico o firma digitale
MASSIMO ORSI

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

| Codici | TIPO DI INTERVENTO |
|--------|------------------------------------|
| REN1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN6 | FONTI RINNOVABILI |


 Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Terni
 Iscrizione APE
 Geometra
ORSI MASSIMO

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.