

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciattaglia Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***

**LOTTO N.1**

## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	3
criteri formazione dei lotti .....	3
Premessa.....	4
Lotto 1 .....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
CHIARIMENTI RELATIVAMENTE ALLA EVOLUZIONE CATASTALE: .....	7
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti .....	17

## INCARICO

---

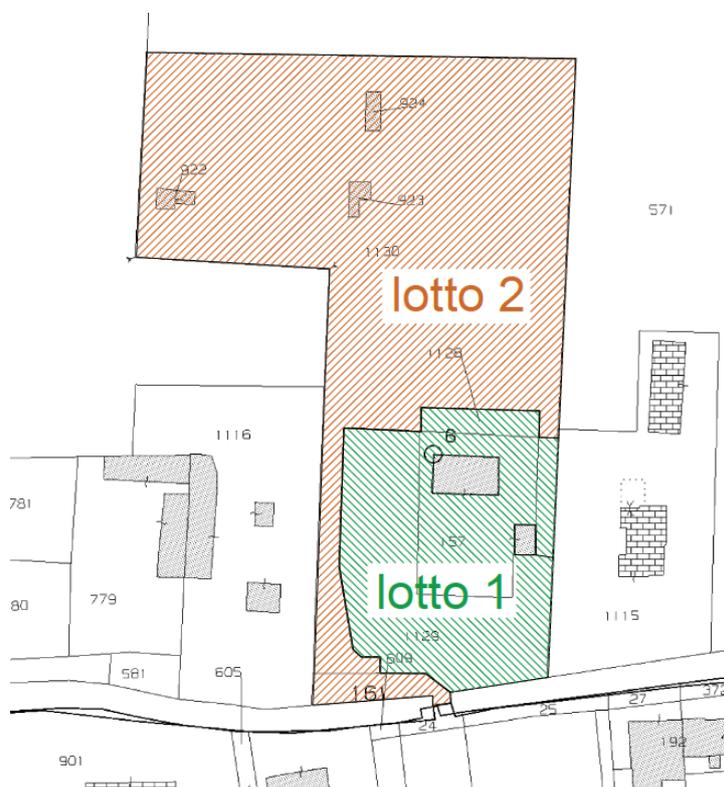
All'udienza del **17/07/2023**, il sottoscritto Ing. Ciattaglia Francesco, con studio in Via Cavour, 21 - 60030 - Monte Roberto (AN), email [ing.ciattaglia@gmail.com](mailto:ing.ciattaglia@gmail.com), PEC [francesco.ciattaglia@ingpec.eu](mailto:francesco.ciattaglia@ingpec.eu), Tel. 340 5918044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **25/07/2023** accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## CRITERI FORMAZIONE DEI LOTTI

---

La suddivisione dei lotti prevista nella perizia è stata effettuata sulla base di criteri di divisibilità tra il terreno agricolo e la casa rurale con le sue pertinenze e corti.

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo della suddivisione ipotizzata.



Al fine di migliorare l'appetibilità del lotto n.01 potrebbe essere opportuno effettuare un frazionamento per migliorare il perimetro della corte posteriore del lotto n.01.

Resta valutabile anche la vendita congiunta di entrambi i lotti in un unico lotto.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32 (Coord. Geografiche: 43.502228, 13.177933)
- **Lotto N° 2** - Terreno agricolo a Castelbellino (AN) - (Coord. Geografiche: 43.502228, 13.177933)

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è sito in Contrada Pantiere n. 32.

Trattasi di casa colonica e relativi annessi ristrutturati negli anni '90.

L'immobile è distribuito su 3 livelli fuori terra, il piano terra con dei locali cantina e garage, il piano primo dove è situata l'abitazione principale e il piano secondo dove è presente una soffitta abitabile.

L'immobile presenta un'ampia corte esterna di circa 2600 mq. L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso un cancello carrabile e pedonale e un viale. In fronte all'immobile è presente un'ampia area parcheggio pavimentata.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si segnala la non coerenza tra le particelle catastali nell'atto di pignoramento con quelle attualmente individuate al catasto terreni e fabbricati di proprietà dell'esecutata.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **\*\*\*omissis\*\*\***

## CONFINI

---

L'immobile confina a:

- NORD con un fondo agricolo.
- SUD con contrada Pantiere.
- EST altra proprietà.
- OVEST altra proprietà.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE P1	99,71 mq	135,48 mq	1	135,48 mq	3,00 m	PRIMO
GARAGE	30,86 mq	40,40 mq	0,50	20,20 mq	3,00 m	TERRA
ABITAZIONE PT	68,30 mq	94,11 mq	1	94,11 mq	3,00 m	TERRA
CAPANNA - PERTINENZA	26,26 mq	34,58 mq	0,50	17,29 mq	3,00 m	TERRA
ABITAZIONE SOFFITTA	39,79 mq	50,94 mq	0,33	16,81 mq	2,48 m	SECONDO
CORTE ESTERNA	2583,00 mq	2583,00 mq	0,025	129,15 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>413,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>413,04 mq</b>		

Le superfici sono indicative solamente per la stima di massima delle superfici commerciali utili per calcolo del valore dell'immobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Prima del 1992 fino all'atto di acquisto	***omississ***	Catasto <b>Terreni</b> Foglio 2 Particelle 157, 161, 163, 377 (terreno con all'interno casa colonica)
Dal 17/03/1992 al 18/01/2013	***omississ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 157, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9.5 vani Superficie catastale n.p. mq Rendita € 637,82
Dal 10/06/1996 al 18/01/2013	***omississ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 157, Sub. 1 Categoria C6 Cl.n.p., Cons. 31 mq Rendita € 6.404,00
Dal 18/01/2013 al 08/11/2023	***omississ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 157, Sub. 3 Categoria C6 Cl.n.p., Cons. 31 Rendita € 6.404,00
Dal 18/01/2013 al 08/11/2023	***omississ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 157, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9.5 vani Superficie catastale n.p. mq Rendita € 63.782,00

## CHIARIMENTI RELATIVAMENTE ALLA EVOLUZIONE CATASTALE:

L'identificazione catastale di seguito illustrata evidenzia le trasformazioni catastali intercorse dall'atto di acquisto fino alla data odierna:

- TIPO MAPPALE DEL 10/11/2008 PRATICA N. AN0246608 IN ATTI DAL 10/11/2008 (N. 246608.1/2008)
- FRAZIONAMENTO del 18/12/2012 Pratica n. AN0202120 in atti dal 18/12/2012 presentato il 17/12/2012 (n. 202120.2/2012)

<b>SITUAZIONE CATASTALE AL 1991 ATTO DI ACQUISTO E RIPORTATA SU VERBALE DI PIGNORAMENTO</b>		
PARTICELLA	SUPERFICIE	
161	163,00	ANCORA ESISTENTE
163	858,00	VARIATA
377	7 500,00	VARIATA
157	1 045,00	VARIATA
<b>TOTALE</b>	<b>9 566,00</b>	

### EVOLUZIONE CATASTALE DELLA PARTICELLA 377 AVVENUTA NELL'ANNO 2008

SITUAZIONE ANTE TRASFORMAZIONE DELLA PARTICELLA 377		TRASFORMAZIONE PARTICELLE IN ESITO A TIPO MAPPALE DEL 10/11/2008 PRATICA N. AN0246608 IN ATTI DAL 10/11/2008 (N. 246608.1/2008)		
PARTICELLA	SUPERFICIE	PARTICELLA	SUPERFICIE	NOTE
<b>377</b>	7500,00	Part 921	7407,00	PARTICELLA NUOVAMENTE FRAZIONATA TRA PART 1129 E PART 1130
		Part 922	32,00	ESISTENTE
		Part 923	30,00	ESISTENTE
		Part 924	31,00	ESISTENTE
<b>TOTALE</b>	<b>7500,00</b>		<b>7500,00</b>	

EVOLUZIONE CATASTALE DELLA PARTICELLE 163, 157 E 921 AVVENUTA A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DELL'ANNO 2012

PARTICELLA	SUPERFICIE	TRASFORMAZIONE PARTICELLE IN ESITO A FRAZIONAMENTO del 18/12/2012 Pratica n. AN0202120 in atti dal 18/12/2012 presentato il 17/12/2012 (n. 202120.2/2012)	
<b>Part 163</b>	858,00	<b>Part 1129</b>	460,00
		<b>Part 1130</b>	398,00
<b>Part 157</b>	1045,00	<b>Part 157</b>	918,00
		<b>Part 1128</b>	127,00
<b>Part 921</b>	7407,00	<b>Part 1129</b>	1219,00
		<b>Part 1130</b>	6188,00

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

SITUAZIONE ATTUALE			
<b>Part 1129</b>	1219,00 + 460,00 =	1679,00 mq	BENE N.01 CORTE ABITAZIONE
<b>Part 157</b>		918,00 mq	BENE N.01 ABITAZIONE E CORTE
<b>Part 1128</b>		127,00 mq	BENE N.01 CORTE ABITAZIONE
<b>Part 1130</b>	6188,00 + 398,00 =	6586,00 mq	BENE N.02 TERRENO
<b>Part 922</b>		32,00 mq	BENE N.02 PERTINENZA TERRENO
<b>Part 923</b>		30,00 mq	BENE N.02 PERTINENZA TERRENO
<b>Part 924</b>		31,00 mq	BENE N.02 PERTINENZA TERRENO
<b>Part 161</b>		163,00 mq	PORZIONE STRADA USO PUBBLICO CONTRADA PANTIERE
<b>TOTALE</b>		<b>9 566,00</b>	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
n.p.	2	157	4	n.p.	A3	3	9.5	234 mq	637,82 €	T-1	
n.p.	2	157	3	n.p.	C6	5	31 mq	40 mq	64,04 €	T	
n.p.	2	1128	n.p.	n.p.	F1	n.p.	n.p.	127 mq			

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	1129			n.p.	Seminativo arborato	3	1679 mq	6,07 €	7,37 €	

Si segnala che nell'atto di pignoramento alcune particelle risultano soppresse e non corrispondono alla reale configurazione odierna.

Sono state riscontrate alcune difformità relative alla diversa distribuzione interna dei locali.

## PRECISAZIONI

In prossimità dell'immobile oggetto di stima è presente un impianto biogas. A dichiarazione dell'esecutata si segnala che settimanalmente l'impianto emette odori molesti legati al ciclo produttivo della centrale stessa. A riguardo si può visionare la campagna stampa locale e si segnala la presenza di un comitato cittadino. Durante i sopralluoghi non si sono percepiti odori molesti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'Immobile risulta attualmente in discreto stato.

I locali interni si presentano prevalentemente in buono stato di conservazione, sono presenti in alcune tramezzature fessurazioni di varia ampiezza.

L'esterno dell'immobile presenta sui paramenti murari alcune piccole fessurazioni. In generale l'immobile necessita di attività di manutenzione ordinaria sulle superfici verticali e sul marciapiede esterno che si presentano deteriorati.

## PARTI COMUNI

---

Non sono state individuate parti in comune con altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state riscontrate,

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica parte del mappale 161 insiste in una strada comunale di uso pubblico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Fondazioni: dirette
- Esposizione: l'edificio presenta il fronte principale esposto a sud.  
Altezza interna utile: le altezze interne sono superiori e/o uguali ai 3 metri nel piano terra e nel primo sul piano soffitta l'altezza va da circa 2,48 metri al colmo fino a 0,97 metri al perimetro
- Str. verticali: l'edificio è in muratura portante, è presente una fodera interna con isolante realizzata nel progetto di ristrutturazione degli anni '90
- Solai: i solai del piano terra sono in latero cemento, i solai del piano primo e del piano soffitta sono in legno con travi a vista.

- Copertura: in legno con travi a vista nei locali principali
- Manto di copertura: coppi
- Pareti esterne ed interne: l'edificio è intonacato sia internamente che esternamente e presenta una finitura a colore gialla (presenti alcune piccole lesioni).
- Pavimentazione interna: pavimento ceramico al piano terra, parquet e pavimento ceramico al piano primo.
- Infissi esterni ed interni: infissi in legno con doppio vetro
- Scale: in calcestruzzo armato rivestita in materiale ceramico
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:
- l'immobile è dotato di:
  - impianto elettrico
  - idrico
  - termico con pannelli radianti a pavimento
 non sono state reperite le dichiarazioni di conformità
- Terreno esclusivo: L'immobile presenta una corte esclusiva di circa 2600 mq
- Posto auto: nell'annesso è presente un posto auto coperto, nel piazzale antistante l'abitazione c'è ampia possibilità di parcheggio.
- Soffitta: al piano secondo è presente una soffitta abitabile in buono stato di conservazione e finitura
- Dotazioni condominiali: non presenti

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
Iscritto a ANCONA il 29/05/2004  
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 2662  
Quota: 1/1  
Importo: € 375.000,00  
A favore di \*\*\*omississ\*\*\*  
Contro \*\*\*omississ\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.500.000,00  
Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*  
Data: 25/05/2004  
N° repertorio: 10653  
N° raccolta: 2427

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a ANCONA il 16/10/2009

Reg. gen. 22520 - Reg. part. 5320

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di \*\*\*omississ\*\*\*

Contro \*\*\*omississ\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 250.000,00

Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*

Data: 14/10/2009

N° repertorio: 21105

N° raccolta: 6582

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 29/01/2013

Reg. gen. 8882 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*\*omississ\*\*\*

Contro \*\*\*omississ\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 47.046,41

Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*

Data: 29/01/2013

N° repertorio: 128

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 27/05/2013

Reg. gen. 8882 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di \*\*\*omississ\*\*\*

Contro \*\*\*omississ\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 136.827,90

Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*

Data: 09/05/2013

N° repertorio: 970

N° raccolta: 2013

- **RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO

Iscritto a ANCONA il 10/05/2023

Reg. gen. 9825 - Reg. part. 1197

Quota: 1/1

Importo: € 375.000,00

A favore di \*\*\*omississ\*\*\*

Contro \*\*\*omississ\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*

Data: 25/05/2004

N° repertorio: 10653

N° raccolta: 2427

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 15/06/2023

Reg. gen. 13037 - Reg. part. 9150

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*omississ\*\*\*

Contro \*\*\*omississ\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in ZONA E del Prg di Castelbellino.

Stralcio N.T.A.: 17/1 - E AREA ESTERNA AI CENTRI EDIFICATI

Area non soggetta a particolari tutele destinata ad usi agricoli, agli allevamenti del bestiame ed alle attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli.

I manufatti censiti con il mappale 157 sono classificati nel censimento dei manufatti colonici extraurbani nella categoria B ristrutturazione edilizia scheda n.24.

Nel mappale 161 insiste una strada comunale di uso pubblico.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione iniziale è antecedente al 01/09/1967, negli anni '90 l'immobile è stato ristrutturato come da documentazione agli atti.

L'area essendo esterna al centro urbano è soggetta al vincolo della legge Galasso.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Si elencano le pratiche reperite durante l'accesso in atti presso il Comune di Castelbellino.

CONCESSIONE: Concessione edilizia per RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO n. 1910 del 26-08-1994. Registrata in data 14-06-1993 prot. 2574

VARIANTE: Concessione edilizia PER VARIANTE RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO edilizia n. 2035 del 19-04-1995. Registrata in data 02-02-1995 prot. 554

DIA: 2127 prot. 1495/94/96 Prog. 1495/94 Protocollo Comune 4822 X 10 2 del 07/08/1996.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **Non esiste conformità tra stato dei luoghi.**

Si elencano le seguenti difformità:

1 - Nel corpo principale le principali difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna dei locali al piano terra. Nello specifico il locale garage è stato suddiviso in tre locali disimpegnati.

2 - Nella capanna (annesso) si riscontrano le seguenti difformità:

a - diverso posizionamento delle aperture sul prospetto;

b - presenza di un volume coperto sul lato EST che si configura come un ampliamento non presente nel progetto agli atti.

Il punto 1 può essere sanato mediante CILA in sanatoria e successivo accatastamento.

Il punto 2.a richiede:

- una scia in sanatoria anche di carattere strutturale in quanto è relativa ad una diversa configurazione delle murature.

- una richiesta di compatibilità paesaggistica per la diversa configurazione del prospetto principale in quanto area vincolata.

Il punto 2.b non può essere sanato in quanto:

- nella zona specifica zona non sono consentiti aumenti di volumetria

- il volume edificato è al di sotto delle distanze dai confini

- il volume non era previsto nei vari interventi autorizzati.

Si prefigura quindi il seguente scenario per la regolarizzazione dell'immobile:

La sanatoria tramite SCIA della nuova distribuzione dei locali di cui al punto 1 e delle modifiche ai prospetti di cui al punto 2.a e la relativa richiesta di compatibilità paesaggistica.

**SPESE STIMATE:**

Verifica strutturale aperture: 3.500 € \* (spese tecniche, sanzione e diritti segreteria)

Scia in sanatoria	3.550 €	(sanzione e diritti segreteria)
Richiesta di compatibilità paesaggistica:	516 €	(sanzione)
Ripristino dei luoghi di cui al punto 2.b:	3.500 €	(opere di demolizione e ripristino)
Nuovo accatastamento catasto: presentazione)	700 €	(spese tecniche più diritti di
<b>Totale</b>	<b>11.726 €</b>	

\*Ipotesi in cui l'esito della verifica strutturale sia positivo. Altrimenti dovranno essere aggiunti gli oneri del progetto e dell'esecuzione dell'intervento.

La sanatoria di carattere strutturale prevede inoltre la segnalazione in procura dell'abuso e relativa sanzione, che generalmente decade dopo l'avvenuta sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32

L'immobile è sito in Contrada Pantiere n. 32.

Trattasi di casa colonica e relativi annessi ristrutturati negli anni '90.

L'immobile è distribuito su 3 livelli fuori terra, il piano terra con dei locali cantina e garage, il piano primo dove è situata l'abitazione principale e il piano secondo dove è presente una soffitta abitabile.

L'immobile presenta un'ampia corte esterna di circa 2600 mq. L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso un cancello carrabile e pedonale e un viale. In fronte all'immobile è presente un'ampia area parcheggio pavimentata.

Il sottoscritto estimatore:

Valutato il contesto territoriale e di mercato nel quale è inserito l'immobile;

Analizzato il mercato immobiliare recente nella zona su immobili simili;

Viste le quotazioni OMI relative ad immobili con caratteristiche di posizione e costruzioni analoghe a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo economico) variare da un minimo di 550 €/mq a 800 €/mq;

Viste le quotazioni OMI relative ad immobili con caratteristiche di posizione e costruzioni analoghe a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo civile) variare da un minimo di 800 €/mq a 1200 €/mq;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima;

Visto il particolare contesto in cui il mondo dell'edilizia versa e più in generale sull'incertezza della situazione economica internazionale.

Ritiene congruo attribuire un valore di mercato al metro quadrato di superficie convenzionale di **780 €/mq**.

Tale valore unitario moltiplicato per i metri quadrati convenzionali dell'immobile 413,04 mq oggetto di stima porta ad un valore complessivo di € 322'171,20 detratti degli oneri stimati per la regolarizzazione genera un valore di € 322'171,20 - 11'726,00 = 310'945,20 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32	413,04 mq	780,00 €/mq	€ 322'171,20	100,00%	€ 322'171,20 - 11'726,00 =
				Valore di stima:	€ 310'445,20

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monte Roberto, li 19/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ciattaglia Francesco



---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciattaglia Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***

**LOTTO N.2**

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
criteri formazione dei lotti .....	3
Premessa.....	4
Lotto 2.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarietà .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11

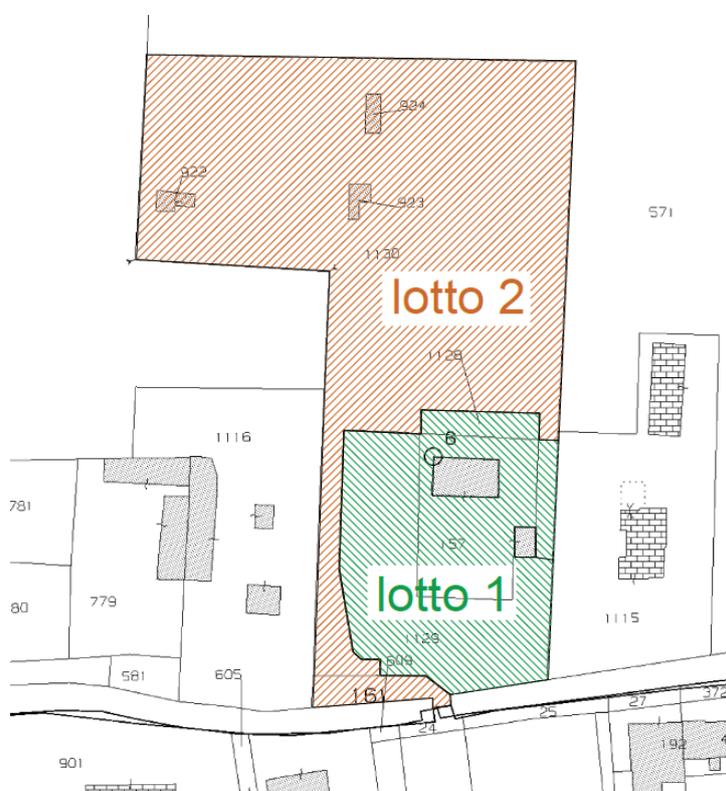
## INCARICO

All'udienza del **17/07/2023**, il sottoscritto Ing. Ciattaglia Francesco, con studio in Via Cavour, 21 - 60030 - Monte Roberto (AN), email [ing.ciattaglia@gmail.com](mailto:ing.ciattaglia@gmail.com), PEC [francesco.ciattaglia@ingpec.eu](mailto:francesco.ciattaglia@ingpec.eu), Tel. 340 5918044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **25/07/2023** accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## CRITERI FORMAZIONE DEI LOTTI

La suddivisione dei lotti prevista nella perizia è stata effettuata sulla base di criteri di divisibilità tra il terreno agricolo e la casa rurale con le sue pertinenze e corti.

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo della suddivisione ipotizzata.



Al fine di migliorare l'appetibilità del lotto n.01 potrebbe essere opportuno effettuare un frazionamento per migliorare il perimetro della corte posteriore del lotto n.01.

Resta valutabile anche la vendita congiunta di entrambi i lotti in un unico lotto.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32 (Coord. Geografiche: 43.502228, 13.177933)
- **Lotto N° 2** - Terreno agricolo a Castelbellino (AN) - (Coord. Geografiche: 43.502228, 13.177933)

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno agricolo (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di terreno agricolo di estensione di circa **6749** mq (superficie catastale) ubicato a Pantiere di Castelbellino. Il lotto ha accesso diretto da contrada Pantiere (a ridosso del civico n.32)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**\*\*\*omissis\*\*\***

## CONFINI

---

L'immobile confina a:

- NORD con un fondo particella 571 di altra proprietà.
- SUD con contrada Pantiere e Bene n.01 di proprietà di Nicolini Donatella.
- EST con fondo particella 571 di altra proprietà.
- OVEST con fondo particella 20 di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale			Superficie Convenzionale		
TERRENO PART 161*	163 mq	Strada pubblica	0%	0 mq		
TERRENO PART 1030	6586 mq		100%	6586 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6586 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6586 mq</b>		

\*La particella 161 è relativa ad una porzione di strada comunale di uso pubblico, Contrada Pantiere, si veda certificato di destinazione urbanistica. Si ritiene opportuno per questo motivo escluderla da calcolo della superficie per la stima.

Le superfici sono indicative solamente per la valutazione delle superfici commerciali utili per calcolo del valore dell'immobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>Particella 161</b>		
Situazione degli intestati dal 14/12/1989	***omississ***	Catasto <b>Terreni</b> Foglio 2, part. 161, sup 163 mq RD: 0.21 € RA: 0.06 €
Situazione degli intestati dal 19/12/1991	***omississ***	Catasto <b>Terreni</b> Foglio 2, part. 161, sup 163 mq RD: 0.21 € RA: 0.06 €
<b>Particella 1130</b>	***omississ***	
Situazione degli intestati dal 14/12/1989	***omississ***	Catasto <b>Terreni</b> Foglio 2, part. 161, sup 163 mq RD: 3.10 € RA: 3.77 €
Situazione degli intestati dal 19/12/1991	***omississ***	Catasto <b>Terreni</b> Foglio 2, part. 161, sup 6586 mq RD: 23.81 € RA: 28.98 €

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	161			n.p.	Pascolo arborato	U	163 mq	0,21 €	0,06 €	
2	1130			n.p.	Seminativo arborato	3	6586 mq	23,81 €	28,91 €	

Si segnala che nell'atto di pignoramento alcune particelle risultano soppresse e non corrispondono alla reale configurazione odierna.

### CHIARIMENTI RELATIVAMENTE ALLA EVOLUZIONE CATASTALE:

L'identificazione catastale di seguito illustrata evidenzia le trasformazioni catastali intercorse dall'atto di acquisto fino alla data odierna:

- TIPO MAPPALE DEL 10/11/2008 PRATICA N. AN0246608 IN ATTI DAL 10/11/2008 (N. 246608.1/2008)
- FRAZIONAMENTO del 18/12/2012 Pratica n. AN0202120 in atti dal 18/12/2012 presentato il 17/12/2012 (n. 202120.2/2012)

SITUAZIONE CATASTALE AL 1991 ATTO DI ACQUISTO E RIPORTATA SU VERBALE DI PIGNORAMENTO		
PARTICELLA	SUPERFICIE	
161	163,00	ANCORA ESISTENTE
163	858,00	VARIATA
377	7 500,00	VARIATA
157	1 045,00	VARIATA
<b>TOTALE</b>	<b>9 566,00</b>	

EVOLUZIONE CATASTALE DELLA PARTICELLA 377 AVVENUTA NELL'ANNO 2008

SITUAZIONE ANTE TRASFORMAZIONE DELLA PARTICELLA 377		TRASFORMAZIONE PARTICELLE IN ESITO A TIPO MAPPALE DEL 10/11/2008 PRATICA N. AN0246608 IN ATTI DAL 10/11/2008 (N. 246608.1/2008)		
PARTICELLA	SUPERFICIE	PARTICELLA	SUPERFICIE	NOTE
<b>377</b>	7500,00	Part 921	7407,00	PARTICELLA NUOVAMENTE FRAZIONATA TRA PART 1129 E PART 1130
		Part 922	32,00	ESISTENTE
		Part 923	30,00	ESISTENTE
		Part 924	31,00	ESISTENTE
<b>TOTALE</b>	<b>7500,00</b>		<b>7500,00</b>	

EVOLUZIONE CATASTALE DELLA PARTICELLE 163, 157 E 921 AVVENUTA A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DELL'ANNO 2012

PARTICELLA	SUPERFICIE	TRASFORMAZIONE PARTICELLE IN ESITO A FRAZIONAMENTO del 18/12/2012 Pratica n. AN0202120 in atti dal 18/12/2012 presentato il 17/12/2012 (n. 202120.2/2012)		
<b>Part 163</b>	858,00	<b>Part 1129</b>	460,00	<i>BENE N.01 (NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA)</i>
		<b>Part 1130</b>	398,00	
<b>Part 157</b>	1045,00	<b>Part 157</b>	918,00	<i>BENE N.01 (NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA)</i>
		<b>Part 1128</b>	127,00	<i>BENE N.01 (NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA)</i>
<b>Part 921</b>	7407,00	<b>Part 1129</b>	1219,00	<i>BENE N.01 (NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA)</i>
		<b>Part 1130</b>	6188,00	

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

SITUAZIONE ATTUALE			
<b>Part 1129</b>	1219,00 + 460,00 =	1679,00 mq	<i>BENE N.01 CORTE ABITAZIONE</i>
<b>Part 157</b>		918,00 mq	<i>BENE N.01 ABITAZIONE E CORTE</i>
<b>Part 1128</b>		127,00 mq	<i>BENE N.01 CORTE ABITAZIONE</i>
<b>Part 1130</b>	6188,00 + 398,00 =	6586,00 mq	<i>BENE N.02 TERRENO</i>
<b>Part 922</b>		32,00 mq	<i>BENE N.02 PERTINENZA TERRENO</i>
<b>Part 923</b>		30,00 mq	<i>BENE N.02 PERTINENZA TERRENO</i>
<b>Part 924</b>		31,00 mq	<i>BENE N.02 PERTINENZA TERRENO</i>
<b>Part 161</b>		163,00 mq	<i>PORZIONE STRADA USO PUBBLICO CONTRADA PANTIERE</i>
<b>TOTALE</b>		<b>9 566,00</b>	

## PRECISAZIONI

---

In prossimità dell'immobile oggetto di stima è presente un impianto biogas. A dichiarazione dell'esecutata si segnala che settimanalmente emette odori molesti legati al ciclo produttivo della centrale stessa. A riguardo si segnala anche la campagna stampa locale di un comitato cittadino. Durante i sopralluoghi non si sono percepiti odori molesti.

**N.B.: Si dovrà valutare la prelazione da parte dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli confinanti.**

## PATTI

---

n.p.

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni attualmente risultano incolti, in buono stato. Sono presenti delle strutture leggere come individuate nella mappa catastale e nella documentazione fotografica.

## PARTI COMUNI

---

Non sono state individuate parti in comune con altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state riscontrate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Trattasi di terreni agricoli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
Iscritto a ANCONA il 29/05/2004  
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 2662  
Quota: 1/1  
Importo: € 375.000,00  
A favore di \*\*\*omississ\*\*\*  
Contro \*\*\*omississ\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 2.500.000,00  
Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*  
Data: 25/05/2004  
N° repertorio: 10653  
N° raccolta: 2427
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO  
Iscritto a ANCONA il 16/10/2009  
Reg. gen. 22520 - Reg. part. 5320  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*omississ\*\*\*  
Contro \*\*\*omississ\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*  
Data: 14/10/2009  
N° repertorio: 21105  
N° raccolta: 6582
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ANCONA il 29/01/2013  
Reg. gen. 8882 - Reg. part. 1376  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*omississ\*\*\*  
Contro \*\*\*omississ\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 47.046,41  
Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*  
Data: 29/01/2013  
N° repertorio: 128
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ANCONA il 27/05/2013  
Reg. gen. 8882 - Reg. part. 1376  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00

A favore di \*\*\*omississ\*\*\*  
Contro \*\*\*omississ\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 136.827,90  
Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*  
Data: 09/05/2013  
N° repertorio: 970  
N° raccolta: 2013

- **RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 10/05/2023  
Reg. gen. 9825 - Reg. part. 1197  
Quota: 1/1  
Importo: € 375.000,00  
A favore di \*\*\*omississ\*\*\*  
Contro \*\*\*omississ\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: \*\*\*omississ\*\*\*  
Data: 25/05/2004  
N° repertorio: 10653  
N° raccolta: 2427

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 15/06/2023  
Reg. gen. 13037 - Reg. part. 9150  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*omississ\*\*\*  
Contro \*\*\*omississ\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in ZONA E del Prg di Castelbellino.

Stralcio N.T.A.: 17/1 - E AREA ESTERNA AI CENTRI EDIFICATI

Area non soggetta a particolari tutele destinata ad usi agricoli, agli allevamenti del bestiame ed alle attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Trattasi di terreni agricoli in cui sono presenti dei piccoli accessori di varia natura, gli accessori sono accatastati tuttavia non è stato reperito alcun riscontro dall'accesso agli atti presso il Comune di Castelbellino. Trattasi di strutture con ogni probabilità non regolari.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

In fase di sopralluogo non sono stati comunicati vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

### **Bene N° 1** – Terreno agricolo a Castellsellino (AN) - CONTRADA PANTIERE

Trattasi di terreno agricolo di estensione di circa **6749** mq (superficie catastale) ubicato a Pantiere di Castellsellino. Il lotto ha accesso diretto da contrada Pantiere (a ridosso del civico n.32)

Il sottoscritto estimatore: Valutato il contesto territoriale e di mercato nel quale è inserito il terreno;

Analizzato il mercato immobiliare recente nella zona su terreni similari;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima;

Visto il particolare contesto in cui il mondo dell'edilizia versa e più in generale sull'incertezza della situazione economica internazionale.

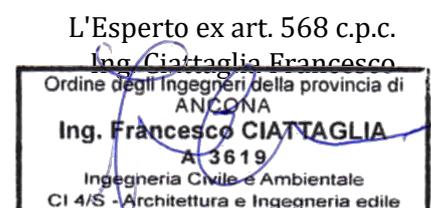
Ritiene congruo attribuire un valore di mercato al metro quadrato di superficie convenzionale di **4,00 €/mq**.

Tale valore unitario moltiplicato per 6586 mq del terreno oggetto di stima porta ad un valore complessivo di € 6586.00 x 4.00 €/mq = 26.344,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno agricolo (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32	6586 mq	4,00 €/mq	€ 26.344,00	100,00%	€ 26.334,00
Valore di stima arrotondato:					€ 26.334,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monte Roberto, li 19/01/2024





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240109-042008-02885 VALIDO FINO AL: 09/01/2034



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

### Dati identificativi



Regione : **Marche**  
 Comune : **Castellino (AN)**  
 Cod.Istat: **042008**  
 Indirizzo : **CONTRADA PANTIERE 32**  
 CAP **60030**  
 Piano : T-1 - Interno : N.P.  
 Coord. GIS : **Lat : 43.502246 ; Long : 13.177890**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1994**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **216,55**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **923,10**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale				Castellino				Sezione		Foglio		2		Particella		157	
Subalterni	da	4	a	4	da	a		da	a		da	a					
Altri subalterni																	

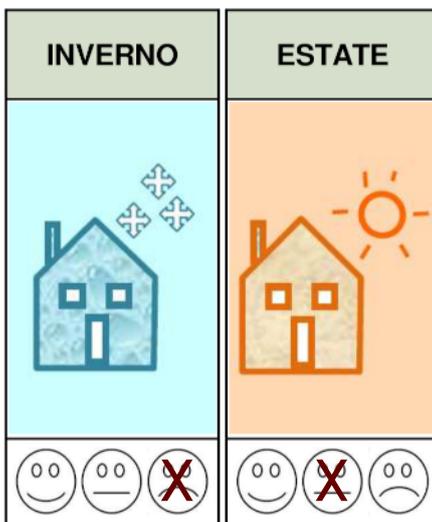
### Servizi energetici presenti

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

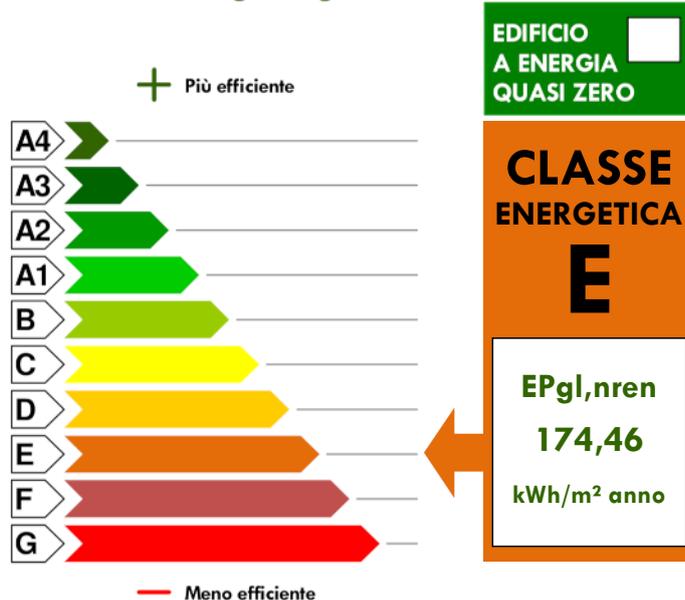
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

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

Se nuovi:

**A1 (82,75)**

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240109-042008-02885 VALIDO FINO AL: 09/01/2034



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	233,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 174,46
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3.761,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 0,51
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 34,40
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	SOSTITUZIONE GENERATORE DI CALORE	NO	5,00	D (142,84)	D 142,84 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240109-042008-02885 VALIDO FINO AL: 09/01/2024



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	923,10	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	626,85	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,679	
EP <sub>H,nd</sub>	119,48	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0332	-
Y <sub>IE</sub>	0,1344	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1996		Energia Elettrica, Gas naturale	30,80	0,77 $\eta_H$	0,33	154,80
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1996		Energia Elettrica, Gas naturale	30,80	0,64 $\eta_W$	0,17	19,66
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240109-042008-02885 VALIDO FINO AL: 09/01/2034



## 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.

Data sopralluogo: 26/09/2023

In fase di sopralluogo non è stato possibile conoscere con indagini invasive le stratigrafie. Le stratigrafie sono state ipotizzate sulla base di tipologie costruttive tipiche del periodo.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Francesco Ciattaglia	
Indirizzo	Via Cavour 21	
E-mail	ing.ciattaglia@gmail.com	
Telefono	3405918044	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri di Ancona n. 3619	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

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

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



Data di emissione: 09/01/2024

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



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240109-042008-02885 VALIDO FINO AL: 09/01/2034



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

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

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