



Studio tecnico  
per agr. Giovanni Paolo De Capua

[REDACTED]  
in liquidazione art. 2545 septiesdecies c.c.  
RELAZIONE DI STIMA  
di fabbricati in Montesilvano e Penne (PE)



Via Lussemburgo, 12 - Foggia  
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765  
decapua.giovannipaolo@gmail.com - giovannipaolodecapua@pec.it

Io sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua, con studio in Foggia alla via Lussemburgo 12, iscritto al collegio provinciale dei periti agrari della provincia di Foggia, con il n. 557 e iscritto nell'albo unico dei CTU, su incarico del dott. Fabio Antonio Spadaccino nominato commissario liquidatore, redigo relazione di stima per l'individuazione del valore di mercato, di fabbricati in Montesilvano e Penne in provincia di Pescara, intestati alla ..... sede in ..... C.F.

Ho effettuato sopralluogo, riscontro con le mappe e planimetrie catastali, verificato le misure.

Dopo aver svolto alcune indagini di mercato nella zona e sulla base della personale esperienza, ho redatto la seguente relazione.

#### **Gli immobili.-**

**1. Località ad uso Ufficio in Montesilvano (PE), posto al piano terra di via Via Mohandas Gandhi, catastalmente corso Umberto I (ex via nazionale Adriatica).**

Catastalmente l'immobile è censito al foglio 2, particella 12 sub 24, categoria A/10 di vani 3, sup. catastale mq. 90, rendita 867,65 €.

L'immobile è ubicato in zona periferica, è posto in uno stabile di unico piano fuori terra, inserito in un grande complesso adibito ad attività commerciale ed artigianale.

Il palazzo è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizi. La copertura è piana a terrazza.

La facciata rivestita con malta cementizia, mostra cadute di calcinacci, lo stato manutentivo è scadente.

#### **Descrizione.-**

Il locale è composto da ingresso, tre camere, un bagno.

Il locale prende aria e luce naturale dalle porte di accesso e dalle finestrate poste su più lati.

Le rifiniture sono scadenti e necessitano di rifacimento, i pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro.

Il bagno è dotato dei servizi essenziali; i sanitari sono vecchi ma in discrete condizioni.

Gli impianti idrici, fognari e elettrici sono da revisionare e sono collegati alla rete pubblica.

Il locale era dotato di impianto di climatizzazione ma sono stati staccati gli apparati.

La superficie del locale è di 102 mq. commerciali.

L'acqua calda era prodotta tramite scaldabagno elettrico.

Le condizioni del locale sono scadenti, parte della controsoffittatura è caduta, vistose macchie d'acqua sono presenti sulle volte e pareti, molto probabilmente per infiltrazioni dalla copertura.

Il bene a seguito di mia istanza pratica n. PE0067331 in atti dal 17/06/2025, per inserimento codice fiscale e correzione ditta, risulta conformemente in ditta ( )  
sede in a, C.F. ( ).

### I Valori.-

La zona è periferica, il quartiere è dotato di negozi, servizi pubblici e privati.

Il fabbricato ha circa 40 anni.

Il locale ha una superficie media che trova facile collocazione sul mercato ma necessità di lavori di ammodernamento che ne condizionano il valore.

A Montesilvano la dinamica di mercato è media con andamento di vendite commerciali in incremento rispetto all'anno precedente.

Locali con queste caratteristiche, in quella zona le quotazioni medie si aggirano tra i 1.000 e 1.300 €/mq. a seconda della fascia d'età e di manutenzione.

Considerando l'età circa 40 anni, la necessità di lavori di rifacimento di tutti gli impianti, il locale può essere valutato a 1.000 €/mq. che moltiplicati per 102 mq., forniscono il **valore di 102.000,00 €**

### Conformità:

La costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 2967 del 18.6.1986 e n. 3179 del 19.2.1987; successiva concessione in sanatoria n. 1382 del 14.11.1991.

La divisione in porzioni di fabbricato è stata concessa il 7.6.93 con protocollo n. 21279.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

Non è stata reperita la agibilità

### Attestazione Energetica:

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento ma le precarie condizioni e il disuso da anni non permette la redazione dell'attestazione energetica.

#### Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla [ ] con con atto per notar Cantamaglia del 20.9.1993, repertorio 693, trascritto al n. 6581 R.P. del 21.9.1993, contro [ ] 11  
[ ] con sede in [ ] 10.

Al venditore, il bene era pervenuto con atto notar Rozzi del 24.5.1989, rep. 87521, registrato a Pescara il 9.6.1989.

2) **Locale ad uso ufficio in Penne** posto al piano primo di via san Francesco n. 82  
(catastalmente n. 90).

Catastalmente l'immobile è censito al foglio 72, particella 91 sub 29, categoria A/10 di vani 10.5, sup. catastale mq. 233, rendita 2.114,89 €.

L'immobile è ubicato in zona semi periferica di un piccolo paese, posto in uno stabile di 4 piani fuori terra ed uno interrato.

Il palazzo è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizi. La copertura a quattro falde inclinate.

La facciata rivestita con malta cementizia, lo stato manutentivo è buono.

#### Descrizione.-

Per accedere all'appartamento, si sale al ballatoio del primo piano ma poi si scende di un mezzo piano, tramite una scalinata, in quanto il piano è ammezzato, il mezzo piano non è dotato di ascensore.

Il locale è composto da ingresso sala d'attesa, 8 camere, due ripostiglio, due bagnetti.

Il locale prende aria e luce naturale dalle finestre poste su tre lati.

Le rifiniture sono buone, i pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in metallo co tapparelle in legno. Le porte interne sono in legno.

I bagnetti sono dotati dei servizi essenziali, con sanitari di buona fattura.

L'acqua calda viene prodotta tramite due scaldabagni elettrici.

Gli impianti elettrici, idrici, fognari e elettrici sono collegati alla rete pubblica.

Il locale è dotato di impianto di climatizzazione elettrica.

La superficie del locale è di 233 mq. commerciali.

Il bene risulta catastalmente in ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

L'appartamento è occupato dalla \_\_\_\_\_ I in virtù di contratto di occupazione temporanea, stipulato il 25.6.2025.

### I Valori.-

La zona è semi periferica, comunque è un piccolo paese, il quartiere è dotato di negozi, servizi pubblici e privati.

Il fabbricato ha circa 60 anni.

Il locale ha una superficie elevata che non trova facile collocazione sul mercato.

A Penne la dinamica di mercato è medio bassa con andamento di vendite di beni non residenziali in incremento dell'8% rispetto all'anno precedente.

Locali ad uso ufficio con queste caratteristiche, in quella zona le quotazioni si aggirano tra i 550 e 800 €/mq. a seconda della fascia d'età e di manutenzione.

Considerando l'età circa 60 anni, la poca commerciabilità dovuta alla grande superficie può essere valutato a 650 €/mq. che moltiplicati per 233 mq., forniscono il **valore di 151.450,00 €**

### Conformità:

La costruzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 1° settembre 1967.

Per l'unità immobiliare è stata poi rilasciata una concessione in sanatoria il 13.3.1989 con n. 39.

Non è stata reperita la agibilità.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

### Attestazione Energetica:

L'Ape redatto il 10.7.2025, con validità fino al 10.7.2035, allegato al contratto di locazione, attribuisce la classe energetica "C".

Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla ..... con atto per notar Amicarelli del 3.3.1998, rep. 71738, trascritto il 16.3.1998 al n. 1913 R.P., contro .....

Successivo atto di mutamento di denominazione (stesso codice fiscale) per notar Amicarelli del 19.12.2004, repertorio 91279, trascritto al n. 395 R.P. del 11.1.2007.

Al venditore, il bene era pervenuto con:

atto notar Pastore del 27.12.1989, rep. 61472, registrato il 9.1.1990 al n. 274.

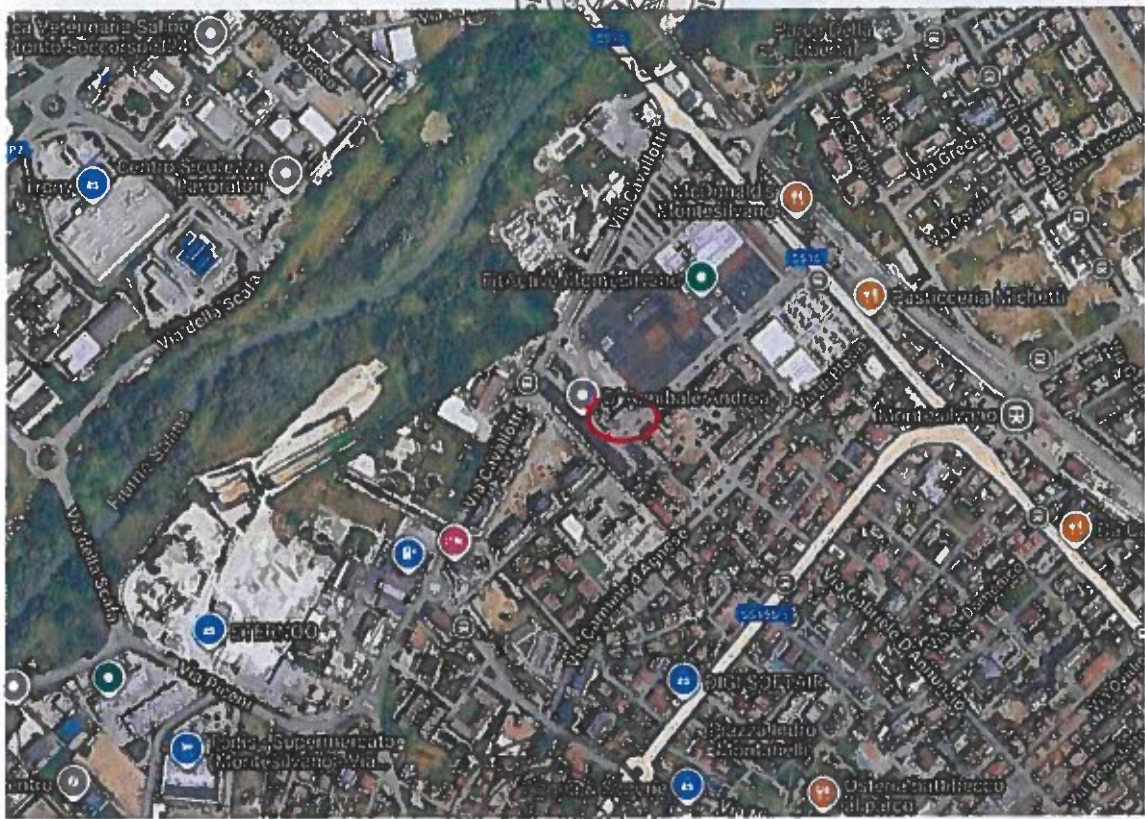
atto notar Scaccia del 5.1.1995, rep. 89700, registrato il 23.1.1995 al n. 362.

Tanto il sottoscritto tecnico rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli.

Foggia 2.9.2025

IL TECNICO  
(per. agr. Giovanni Paolo D. ....)





Aerofoto Montebellano



Aerofoto con colori Montebellano







Prospetto del locale in Montesilvano



interno del locale in Montesilvano



interno del locale in Montesilvano



EL GIUNTA

1988-1991



interno del locale in Montesilvano

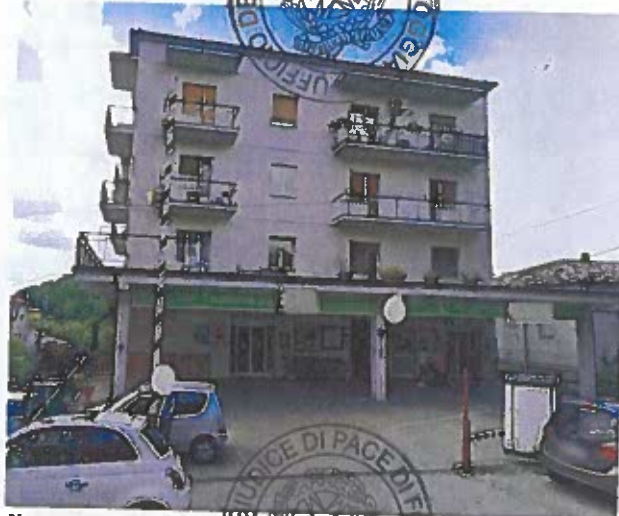


interno del locale in Montesilvano



interno del locale in Montesilvano





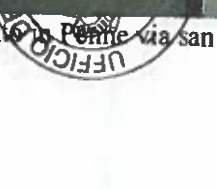
Il prospetto del fabbricato in Penne via san Francesco



Interno del fabbricato in Penne via san Francesco

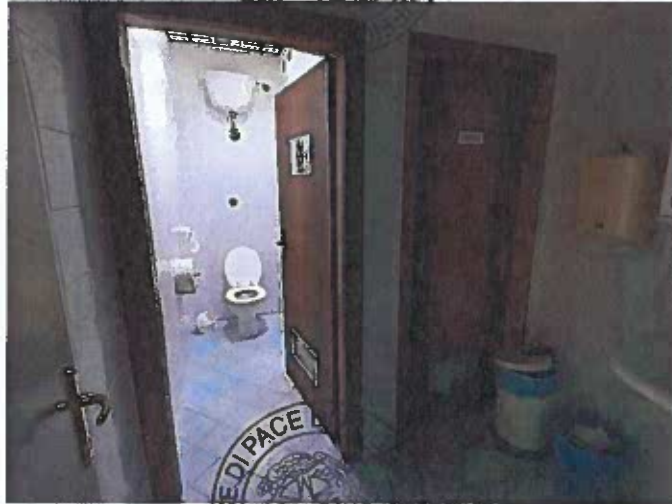


interno del fabbricato in Penne via san Francesco





interno del fabbricato in Penne via san Francesco



interno del fabbricato in Penne via san Francesco



interno del fabbricato in Penne via san Francesco



MOD. 80  
P. vig. 001/88



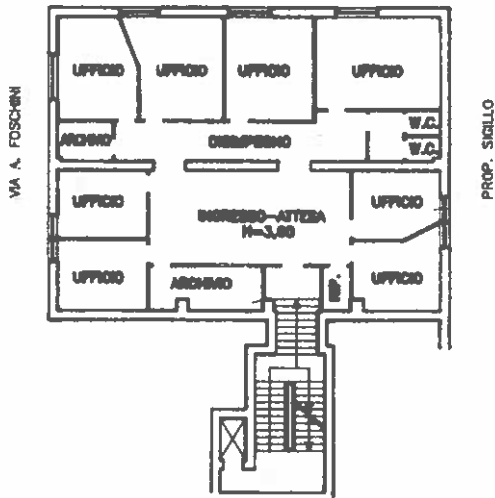
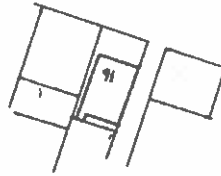
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1930, n. 652)

MOD. 80 (CEU)

LIRE  
800

Planimetria di u.l.u. in Comune di PENNE via SAN FRANCESCO civ. 90

PLANIMETRIA SCALA 1:2.000  
FOGLIO 72



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Completata dall'ARCHITETTO

OROVESI ALBERTO

iscritto all'albo degli ARCHITETTI

della provincia di PESCARA n. 30478

data 24/02/98 Firma *[Signature]*

RESERVATO ALL'UFFICIO

B 420

25-2-98

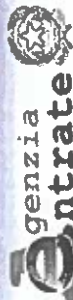
Identificativi catastali  
F. 72  
n. 91 sub 29

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/06/2025 - Comune di PENNE(G438) - < Foglio 72 - Particella 91 - Subalterno 29 >

VIA SAN FRANCESCO n. 90 Piano 1

planimetria in atti



Direzione Provinciale di Pescara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PENNE (Codice:G438)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESCARA Foglio: 72 Particella: 91 Sub.: 29

**INTESTATO** \_\_\_\_\_ (1) Proprietà 1/1

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale: 233 m <sup>2</sup>
1		72	91	29			A/10	U	10,5 vani		Euro 2.114,89
Indirizzo: VIA SAN FRANCESCO n. 90 Piano 1											
Nota: -classamento e rendita validati											
Annotazioni: Mod.58											

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G438 - Foglio 72 - Particella 91

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		72	91	29			A/10	U	10,5 vani		Euro 2.114,89
Indirizzo: VIA SAN FRANCESCO n. 90 Piano 1											
Nota: Mod.58											
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2013 Pratica n. PE0160543 in atti dal 20/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63992.1/2013)											

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2025

A annotazioni -classamento e rendita validati

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G438 - Foglio 72 - Particella 91

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1998**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		72	91	29			A/10	U	10,5 vani		Euro 2.114,89 L. 4.095.000
Indirizzo <span style="float: right;">VIALE SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 90 Piano I</span>											
Notifica <span style="float: right;">Partita <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1002318</span> Mod.58</span>											
A annotazioni <span style="float: right;">-classamento e rendita validati</span>											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/1995**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		72	91	29			A/10	U	7,5 vani		L. 2.925.000
Indirizzo <span style="float: right;">VIALE SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 82 Piano I</span>											
Notifica <span style="float: right;">Notifica in corso con protocollo n. 271 del 01/02/1997 Partita <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1001354</span> Mod.58</span>											

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 19/12/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIVA sede in PESCARA (PE)		.....	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 19/12/2004 Pubblico ufficiale AMICARELLI ERMINIA Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 91279 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 395.11/2007 Reparto PI di PESCARA in atti dal 15/01/2007				

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2025

### Situazione degli intestati dal 03/03/1998

N. I	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	de in PESCARA (PE)		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 19/12/2004
	..to del 03/03/1998		2208.1/1998 in atti dal 30/10/1998
	Pubblico ufficiale AMICARELLI ERMINIA Sede PENNE (PE) Repertorio n. 71738 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2208.1/1998 in atti dal 30/10/1998		

### Situazione degli intestati dal 11/03/1995

N. I	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	3 (PE) FUSIONE dei 11/03/1995 in atti dal 01/02/1997 (n. 23.1/1995)		(1) Proprieta' fino al 03/03/1998

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 72 Particella 91 Subalerno 19; Foglio 72 Particella 91 Subalerno 20;

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

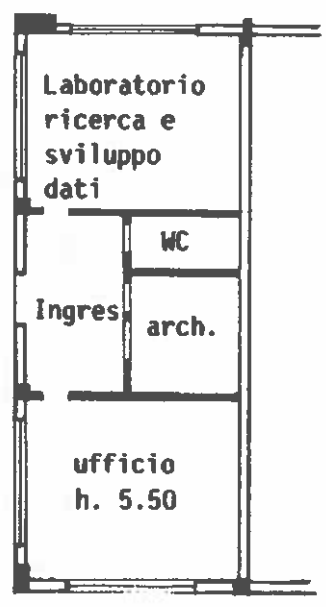


DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939 n. 652)

LINEA  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Montesilvano** via **Naz. Adriatica Nord** CIV

Corte Comune

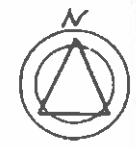


Strada Comune

Ditta DI MITTIA

Strada Comune

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

mapa 01  
Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/07/2025 - Comune di MONTESILVANO(F646) - < Foglio 2 - Particella 12 - Subalterno 24 >  
CORSO UMBERTO I° Piano T

Dichiarazione di NC   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Ing. Mertino Domenico**  
(titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
Planimetria in atti sub **2/4**

Iscritto all'albo degli **Ingegneri**  
della provincia di **Chieti** n. **368**

335 18  
2 AGO. 1994

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MONTESILVANO (Codice:F646)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>PESCARA</b> Foglio: 2 Particella: 12 Sub.: 24

**INTESTATO** \_\_\_\_\_ ONE sede in \_\_\_\_\_ A. (PE) \_\_\_\_\_ (1) Proprietà: 1/1

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	12	24	1		A/10	U	3 vani	Totale: 90 m <sup>2</sup>	Euro 867,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo CORSO UMBERTO I Piano T												
Notifica in corso con protocollo n. 13768 del 27/10/1997					Partita		Mod.58					

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune F646 - Foglio 2 - Particella 727  
 Codice Comune F646 - Foglio 2 - Particella 835

**Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		2	12	24	1		A/10	U	3 vani		Euro 867,65	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2013 Pratica n. PE0102521 in atti dal 15/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 25700.1/2013)
Indirizzo CORSO UMBERTO I Piano T												
Notifica in corso con protocollo n. 13768 del 27/10/1997					Partita		Mod.58					

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune F646 - Foglio 2 - Particella 727  
 Codice Comune F646 - Foglio 2 - Particella 835

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/08/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		2	12	24	1		A/10	U	3 vani		Euro 867,65 L. 1.680.000
Indirizzo: VIA NAZIONALE ADRIATICA NORD Piano T											
Modifica: Notifica in corso con protocollo n. 13768 del 27/10/1997											
				Partita		1009970		Mod.58		-	

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		2	12	24	1						FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/05/1993 in atti dal 22/10/1997 (n. 258/B.1/1993)
Indirizzo: VIA NAZ. ADRIATICA NORD n. 32 Piano T											
Modifica: Partita											
				Partita		1009948		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 17/06/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANNI ...	... NESede li. (PE)		(1) Proprieta' I/I
del 17/06/2025 Pubblico ufficiale PESCARA - INSERIMENTO CODICE FISCALE*IST 67323/2025 Volura n. 14568.1/2025 - Pratica n. PE0067331 in atti dal 17/06/2025				

#### Situazione degli intestati dal 20/09/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANNI ...	... (1)		(1) Proprieta' fino al 17/06/2025
del 10/10/1993 - COMPRAVENDITA Volura n. 4890.1/1993 in atti dal 23/10/1997				



Data: 02/07/2025 Ora: 17.45.24 Func  
 Visura n.: T536981 Pag: 3

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Pescara  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 28/05/1993		DIRITTI E ONERI REALI	
N. 1	EDDE IN	CODICE FISCALE	(1) Proprietà fino al 20/09/1993
AMENITO		3BEKTO	
128/02/1993 in atti dal 22/10/1997 (n. 258/B.I/1993)			
DATI DERIVANTI			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 2 Particella 12 Subalterno 6; Foglio 2 Particella 12 Subalterno 7; Foglio 2 Particella 12 Subalterno 9;

Visura telematica  
 \* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

MARCA DA BOLLO  
 21,00  
 VENTURO/DG  
 Agenzia Entrate  
 80021083 30009380 V1AHT001  
 09050738 32/09/2025 09:46:38  
 4578-00010 25517FDC16A4A8  
 IDENTIFICATIVO : 03250131737192  
 0 1 25 013173 715 2

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio : **10**

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

**Dati identificativi**

Regione : **Abruzzo**  
Comune : **Penne (PE)**  
Cod.Istat: **68027**  
Indirizzo : **VIA SAN FRANCESCO**  
CAP **69017**  
Piano : **PRIMO - Interno :**  
Coord. GIS : Lat : **42.4547276** ; Long : **13.9350025**

Zona climatica : **D**  
Anno di costruzione : **1970**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **211.47**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **865.06**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	Penne - G438			Sezione	Foglio	72	Particella	91
Subalterni	da	29	a	29	da	a	da	a
Altri subalterni								

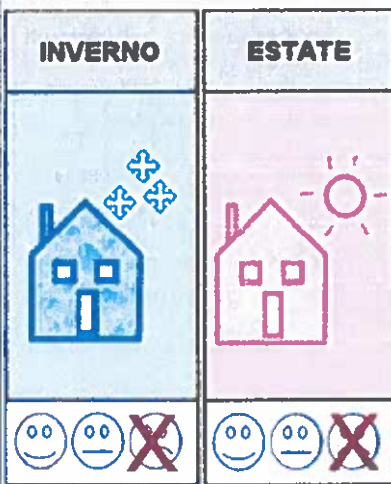
**Servizi energetici presenti**

- 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 avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**A2 (66.02)**

Se esistenti:

-- (---)



**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 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	13027.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 120.13 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 232.51 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			Emissioni di CO <sub>2</sub> 28.34 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**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.

**RIVALIFICAZIONE 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	27.0	C (112.14)	C 112.14 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	865.06	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	708.44	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.82	
EPH,nd	211.54	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.035	-
YIE	0.25	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	HP elettrica aria-aria	1970		energia elettrica	10.00	0.70 $\eta_H$	226.86	96.67
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Produzione acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1970		energia elettrica	1.40	0.25 $\eta_W$	1.74	7.23
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	HP elettrica aria-aria	1970		energia elettrica	10.00	0.00	0.00	0.00
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	1970		energia elettrica	0.23	0.00	3.81	16.23
Trasporto persone o cose								

**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 30 Dicembre 2024 n. 207 (Legge di Bilancio 2025), all'art. 1 comma 55, ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 14 (comma 3-quinquies) del D.L. 63/2013 per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	ELIO FERRANTE
Indirizzo	VIA MARTIRI PENNESI,1 PENNE (PE)
E-mail	elio.ferrante@libero.it
Telefono	3394744024
Titolo	GEOMETRA
Ordine / Iscrizione	iscritto COLLEGIO DEI GEOMETRI N.1260;PE;1260
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 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;"><b>DICHIARA</b></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 né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 07/07/2025
---	----	-----------------

**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 e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 10/07/2025

Firma e timbro del tecnico



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:

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	--	-----------------------

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.

**Confronti:** 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 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	FONTI RINNOVABILI

**TERZA PAGINA**

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

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

