

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ADDENDUM ALLA RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI

QUESITI

nel Procedimento 9/2023 r.g.espr.

ILL.MO SIG. G.E., con ordinanza del 29.10.2023 Ella nominava me, ing Paolo SCALISE, Consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n. 9/2023 r.g.espr. e mi assegnava il compito di produrre relazione di stima, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei. Nella relazione di stima, oltre al valore dell'immobile pignorato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015 ero da Ella incaricato a rispondere specificatamente agli usuali quesiti.

Espletavo l'incarico depositando prima in data 12.04.2024 la bozza della relazione peritale (quella per intenderci alla quale le parti potevano chiedere chiarimenti) nella quale, tra le altre cose, mettevo in evidenza di non aver potuto redigere l'Attesto di Prestazione Energetica (richiesto con il quesito n. 11) in quanto [REDACTED] proprietario dell'immobile NON mi aveva consegnato i documenti propedeutici alla sua redazione nonostante le reiterate richieste del sottoscritto, di ciò ne tenni conto nella risposta al quesito n. 4 (...determinazione del prezzo base di vendita...).

Il giorno 23.04.2024 sono stato contattato [REDACTED] (attuale proprietario dell'immobile) [REDACTED] quale mi ha comunicato di aver provveduto a revisionare la caldaia e ad eseguire il libretto d'impianto.

	In data 07.05.2024 depositavo la relazione definitiva evidenziando tale	
	situazione e NON redigendo l'APE in quanto la relativa documentazione	
	mi era pervenuta intempestivamente ma, nella stessa data comunicavo al	
	sig. GE (tra le altre cose) tale situazione dichiarandomi disponibile	
	all'incarico.	
	In data 15.05.2024 il GE mi autorizzava alla redazione dell'APE e quindi,	
	dopo aver proceduto di conseguenza, mi accingo, con la presente ad in-	
	tegrare le risposte ai quesiti n. 11 e n. 4. Naturalmente è sottointeso	
	che cadono tutte le considerazioni fatte nella consulenza	
	sull'impossibilità di redigere l'APE.	
	NUOVE RISPOSTE AI QUESITI 4 e 11.	
	<i>4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo</i>	
	<i>base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla</i>	
	<i>legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad</i>	
	<i>esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie</i>	
	<i>di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);</i>	
	CRITERIO DI STIMA	
	Alla stima del valore di mercato della u.i. in oggetto sono giunto attra-	
	verso l'applicazione del procedimento estimativo detto comparativo di-	
	retto , basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni si-	
	milari presenti nella stessa zona di cui è stato possibile ricavare il prez-	
	zo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici	
	offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a co-	
	gliere il valore venale di beni di tipo "ordinario", quindi facilmente com-	
	parabili tra loro. Naturalmente singole compravendite possono disco-	
		2
	Procedimento 9/2023 r.g.espr	
	ADDENDUM ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA	

starsi in maniera più o meno marcata da un prezzo così determinato potendo essere la compravendita influenzata da fattori soggettivi estranei ai fattori che influenzano il valore del bene e che a volte, sia da parte del compratore che del venditore, inducono a concludere la transizione a dispetto del valore di mercato. Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile considerando molteplici fattori quali: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, le servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, la conformazione orografica del suolo, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, la destinazione d'uso, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, le condizioni statiche, il grado di funzionalità, il grado di finitura e la qualità dei materiali impiegati, la tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni dell'immobile, la suscettibilità di trasformazione, la conformità alle norme di legge vigenti e la regolarità urbanistica. In definitiva la stima dell'immobile secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto il prezzo unitario per mq di superficie dell'immobile, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, salvo poi applicarlo alla superficie commerciale determinata. Premesso quanto sopra, si rilevato, come detto in relazione posizionato nel quartiere Santa Maria di Catanzaro di Catanzaro, ben servita da infrastrutture e servizi,

	mentre in risposta al quesito n. 1 si è fatta un'ampia analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.	
	Per quanto riguarda le fonti di informazione oltre alla personale esperienza del sottoscritto si sono privilegiati il borsino immobiliare ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, ma ho fatto indagini anche sul libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari, tramite gli archivi delle Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, rogiti recenti per appartamenti similari e vicini e infine tramite ricerche in rete.	
	Le quotazioni di mercato, desunte dalle fonti di cui sopra, per immobili aventi caratteristiche simili per consistenza e stato di conservazione, ubicati nella zona in oggetto o in quelle limitrofe, possono come di seguito riassumersi:	
	➤ Borsino immobiliare Agenzia delle Entrate (quotazioni riferibili al primo ed al secondo semestre 2023): I valori OMI qui mostrati fanno riferimento a immobili venduti di recente nella medesima divisione cartografica di quello in esame (D6), con uguale tipologia e verosimilmente anche stato conservativo. Tali dati vengono mostrati come prezzo al Metro Quadrato e sono da considerarsi un indicatore di massima di potenziali valori attesi di vendita, le quotazioni risultano essere costanti nei due semestri e compresi tra €uro 950/mq ed €uro 1.150/mq (valore medio €uro 1.050/mq) ;	
	➤ Sistema di valutazione online: Esistono piattaforme continuamente aggiornate sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per questo motivo, con tale sistema ci si assicurerà un alto li-	
	<div>4</div> <div> Procedimento 9/2023 r.g.espr ADDENDUM ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA </div>	

vello di affidabilità e di sicurezza dei risultati:

○ Sito [Requot.it](https://www.requot.it): è il sistema di valutazione automatico che, in base alla mia esperienza, offre la valutazione più aderente alla realtà e richiede una pluralità di dati oltre ai semplici dati metrici, la quotazione risulta essere più bassa del 20% circa rispetto al borsino immobiliare dell'A.D.E. e compresa tra **€uro 790/mq ed €uro 910/mq (valore medio €uro 850/mq)**;

○ Sistema di valutazione del sito di [Wikicasa.it](https://www.wikicasa.it): è il sistema di valutazione automatico più semplice che basa i propri valori solo sulla posizione dell'immobile e sulla sua metratura, tuttavia da dei valori molto simili a quelli proposti da [Requot.it](https://www.requot.it); e compresa tra **€uro 750/mq ed €uro 900/mq (valore medio €uro 825/mq circa)**;

Considerando il valore medio dei valori ottenuti si ha **€uro 840/mq circa**.

➤ Offerta del mercato: Individuare accuratamente gli immobili più simili al proprio in vendita nel medesimo momento, permette di avere da subito una visione chiara delle alternative che un potenziale acquirente potrebbe prendere in considerazione e dei prezzi in pubblicità degli stessi, naturalmente "al lordo" di eventuali trattative finalizzate all'acquisto:

○ Agenzia Idealista.it VIA GRECA, S.N.C, SANTA MARIA (a circa 200 metri dall'u.i. in esame appartamento di pezzatura simile, quotazione novembre 2023) **€uro 891/mq**;

○ Agenzia Idealista.it VIA ZARAPOTI, S.N.C, SANTA MARIA (a circa 400 metri dall'u.i. in esame appartamento di pezzatura simi-

		le, quotazione luglio 2023) €uro 970/mq;	
	Considerando il valore medio dei valori ottenuti si ha €uro 930/mq		
	circa .		
	➤ Individuare i prezzi reali di vendita di immobili simili venduti di recente nella zona rappresenta il riferimento più attendibile per calcolare il valore del proprio immobile:		
	○ Via Angitola, 21c (a circa 350 metri dall'u.i. in esame appartamento di 127 mq, rogito dell'agosto 2023) €uro 850/mq;		
	○ Via Aquileia, 15 (a circa 500 metri dall'u.i. in esame appartamento di mq 95, rogito del ottobre 2023) €uro 737/mq;		
	○ Via Molise, 38 (a circa 600 metri dall'u.i. in esame appartamento di 126 mq, rogito d i luglio 2023) €uro 1.032/mq;		
	○ Via dei Mille, 1 (a circa 700 metri dall'u.i. in esame appartamento di 79 mq, rogito dell'agosto 2023) €uro 570/mq;		
	Considerando il valore medio delle compravendite esaminate si ha €uro 800/mq circa.		
	Tenuto conto della tipologia e delle finiture esistenti nonché del loro stato, dalla vetustà nonchè di tutto quanto trattato in relazione, e mediando i valori per macro categorie ottenuti ritengo che il più probabile valore di mercato possa essere assunto pari a €uro 900 per metro quadrato di superficie commerciale.		
	DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI		
	La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, di cui all'abolita Norma UNI 10750 - Servizi Agen-		
		6	
	Procedimento 9/2023 r.g.espr ADDENDUM ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA		

zie Immobiliari, ma recepita dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del territorio, per quel che rileva alla presente quindi:

"PRINCIPIO ADOTTATO Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria."

" La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini).....";

" Vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne."

"I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25."

"Balconi, terrazzi e similari Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie

	va computata come di seguito. Qualora le pertinenze siano comunicanti	
	con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli	
	principali): nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per	
	la quota eccedente 25 mq"	
	Dunque per il computo della superficie commerciale si deve considerare,	
	nel caso in esame:	
	❖ la superficie coperta comprensiva della quota parte occupata dai	
	muri interni e perimetrali;	
	❖ la superficie dei balconi computata nella misura del 30%	
	Si ha quindi, come da "computo delle superfici" (Allegato 11):	
	Superficie coperta mq 110	
	Superficie balconi mq totali 11 calcolata al 30 % = mq 3	
	Totale superficie commerciale mq 113	
	<i>In definitiva la stima del più probabile valore di mercato</i>	
	<i>dell'immobile risulta, tenendo conto delle spese da affrontare per</i>	
	<i>demolire le parti abusive e per risolvere gli aspetti burocratici, ri-</i>	
	<i>sulta essere determinabile come segue:</i>	
	$mq\ 113 \times 900\ \text{Euro/mq} = \text{Euro}\ 101.700 - \text{Euro}\ 2.700 = \text{Euro}$	
	99.000 (Euro novantanovemila)	
	<i>11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situa-</i>	
	<i>zione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione</i>	
	<i>energetica) al costo prefissato di € 200,00;</i>	
	L'impianto elettrico risulta essere costituito da frutti di primaria marca	
	ed il quadretto ben progettato ed eseguito, ma non è stato possibile re-	
	perire la Di.co. (certificato di conformità ex legge n. 46 /1990, succes-	
		8
	Procedimento 9/2023 r.g.espr	
	ADDENDUM ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA	

sivamente sostituita dal DM n. 37/2008 come modificato dal DM n. 19/2010); l'impianto di riscaldamento risulta essere gestito da una caldaia con produzione di acqua calda sanitaria e con radiatori di alluminio anche tale impianto è risultato sprovvisto della Di.co. e del certificato di impianto relativo anche alla revisione della caldaia, nell'ambiente adibito a soggiorno pranzo ed in quello adibito a camera da letto principale risulta essere presente condizionatori ad unità esterna, anche questi ultimi privi della Di.Co. L'APE redatto, regolarmente depositato in data odierna (All 12) classifica l'appartamento in classe "F", migliorabile in "E" tramite intervento sugli infissi.

Fermo il resto

F, to digitalmente il CTU Paolo SCALISE


**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000170853

VALIDO FINO AL: 28/06/2034

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

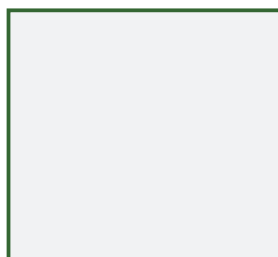
- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **6**

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

Dati identificativi


Regione : **Calabria**
Comune : **Catanzaro (CZ)**
Cod.Istat: 79023
Indirizzo : **via Re di Puglia, 2**
CAP 88100
Piano : 1 - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 38.866288 ; Long : 16.599436**

Zona climatica : **C**
Anno di costruzione : **1967**
Superficie utile riscaldata (m²) : **92.00**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **316.20**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

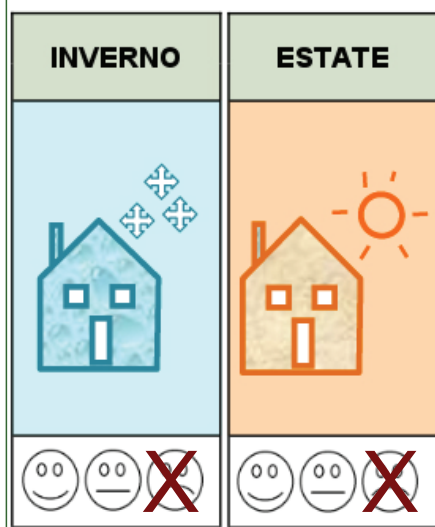
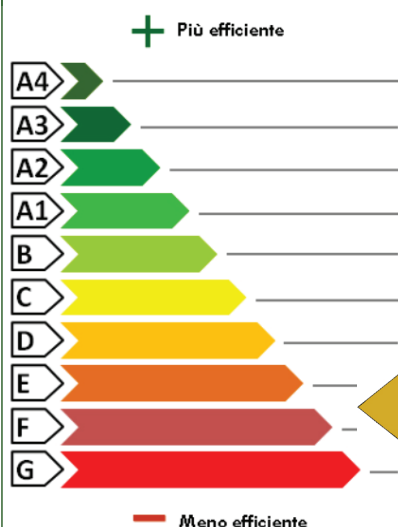
Comune catastale	Catanzaro - C352			Sezione		Foglio	79	Particella	439
Subalterni	da	7	a	7	da	a		da	a
Altri subalterni									

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

**EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**
**CLASSE
ENERGETICA**
F

EP gl,nren
110.54
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (38.54)

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	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	134.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 110.54 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	999.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.68 kWh/m ² anno
<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			Emissioni di CO ₂ 22.21 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<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.

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 a valle di tutti gli interventi
REN2	Intervento su infissi	NO	26.0	E (101.79)	E 101.79 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	316.20	m ³
S - Superficie disperdente	99.98	m ²
Rapporto S/V	0.3162	
EPH,nd	59.23	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0330	-
YIE	0.2266	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	Caldaia standard	2013	Non presente	gas naturale	25.80	0.66 η_H	0.55	88.85
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2013	Non presente	gas naturale	25.80	0.66 η_W	0.13	21.69
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
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.

Sostituzione di infissi con trasmittanza inferiore a 1,5 W/mqK. Gli interventi godono dei benefici fiscali.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Paolo Scalise
Indirizzo	88100 - CATANZARO (CZ)
E-mail	paolo.scalise@ingpec.eu
Telefono	3389712628
Titolo	ingegnere
Ordine / Iscrizione	Catanzaro/1380
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;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere 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/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 02/03/2024
--	----	-----------------

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 28/06/2024

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 (EP_{gl}, 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

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.

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