

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: 31/12/2017



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.2 - Edificio adibito ad ufficio ed assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione : Lazio
Comune : Roma (RM)
Indirizzo : xxxxxxxx
Piano : x
Interno :
Coordinate GIS : 0.000 ; 0.000

Zona climatica : D
Anno di costruzione: fine '800 (stima)
Superficie utile riscaldata: 303.5 m²
Superficie utile raffrescata: 303.5 m²
Volume lordo riscaldato: 1272.7 m³
Volume lordo raffrescato: 1272.7 m³

Comune catastale			Roma (RM)				Sezione		Foglio		xxx		Particella		xx	
Subalterni	da	xx	a	xx	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni																

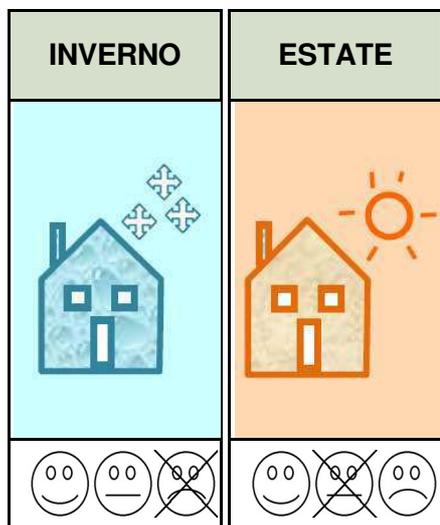
Servizi energetici presenti

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

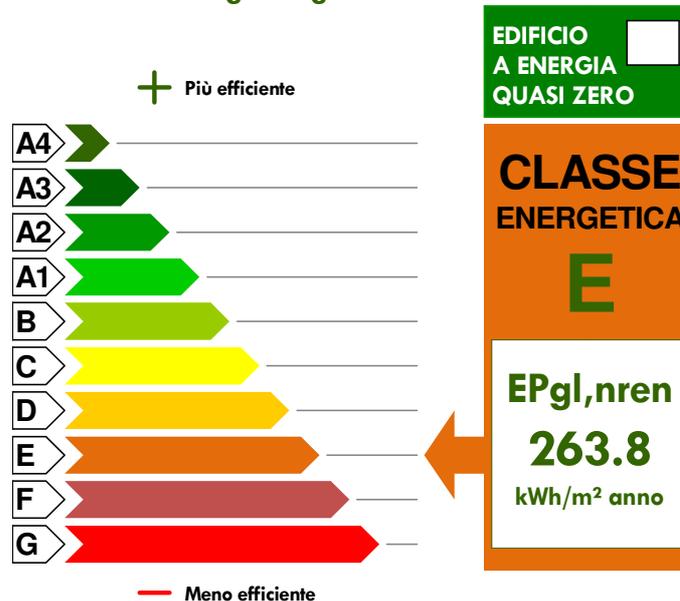
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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:

B (106.4)

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: 31/12/2017



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	16'814 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 263.8
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	4'386 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 26.0
<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 ₂ kg/m ² anno 50.89
<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 ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	No	10	E (240.4 kWh/m² anno)	E 240.4 kWh/m ² anno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: 31/12/2017



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
--------------------------	-------------------	----------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	1272.7	m³
S – Superficie disperdente	757.0	m²
Rapporto S/V	0.595	
EP_{H,nd}	103.1	kWh/m² anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.0000	-
Y_{IE}	0.7293	W/m²K

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		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Caldiaia standard	nd		Gas naturale, Energia elettrica da rete	nd	0.67	η_H	2.7	153.0
Climatizzazione estiva	PDC elettrica aria-acqua	nd		Energia elettrica da rete	nd	0.66	η_C	8.9	41.1
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda acqua	nd		Gas naturale	nd	0.68	η_W	0.0	3.0
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Lampade ad incandescenza	nd		Energia elettrica da rete	nd			14.4	66.8
Trasporto di persone o cose									

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: 31/12/2017



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.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	xxxxxxx	
Indirizzo	xxxxxx	
E-mail	xxxx	
Telefono	xxxx	
Titolo	xxxxxxx	
Ordine/iscrizione	xxxxxxx	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Arch. Andrea Denza - EnUp S.r.l., consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espresso attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o 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 a), art. 3 del DPR 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: 04/01/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: 31/12/2017



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.

RIVALUTAZIONE 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.

Perizia Immobiliare

di un immobile a destinazione Residenziale sito in
Via _____, _____ nel comune di Roma

Premessa

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto _____, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma con il n° _____, in qualità di perito indipendente del sig. _____ a scopo di compravendita.

L'incarico è stato ricevuto in data _____ dallo stesso Sig. _____.

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale. In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

I locali costituenti l'immobile sono stati personalmente visitati in data _____.

Non sono stati richiesti dalla committenza accertamenti di carattere fiscale, legale, urbanistico che saranno effettuati se richiesti dalla proprietà.

Sono stati attentamente esaminati ed utilizzati per la stima i seguenti documenti forniti dal committente: atti di proprietà, planimetrie catastali e planimetrie dell'immobile.

1. Descrizione sintetica della zona e dell'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare.

La zona interessata è una porzione periferica di Roma, nel quadrante ovest della città, più precisamente il quartiere Monteverde facente parte del XVI Municipio – Gianicolense.

Esso è un quartiere moderno dotato di grandi strade di comunicazione e di ogni sorta di servizio pubblico e privato.

Da segnalare in particolare via dei Colli Portuensi, ricca di negozi e servizi, e via del Casaleto, esclusivamente residenziale, ricca di palazzine, ville, comprensori con piscine e campi da tennis.

Nelle vicinanze si trovano Villa Pamphili, il più vasto parco romano, l'Ospedale San Camillo e il Forlanini.

L'immobile, un edificio multipiano in un comprensorio di nove edifici, è situato in via _____ (in posizione baricentrica rispetto a via dei Colli Portuensi e via del Casaleto), ed è confinante esternamente con giardini con la viabilità interna del comprensorio.

E' costituito da struttura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento con tamponature in muratura.

Le finiture delle facciate sono costituite prevalentemente da cortina.

Comprende esclusivamente abitazioni.

I prospetti esterni sono in condizioni discrete.

L'edificio è composto da cinque piani fuori terra.

Le parti comuni dell'edificio richiedono i seguenti interventi di manutenzione: rifacimento parziale dei frontalini dei balconi.

2. Consistenza dell'appartamento

Presenta caratteristiche di civile abitazione di livello qualitativo alto.

E' situato in via _____, Pal. _____, scala unica, piano quarto e quinto (attico e superattico), int. _____.

Confina con il vano scale, l'interno _____.

E' servito da ascensore condominiale, ed è composto da: 1 ingresso, 2 disimpegni, 1 salone triplo, 3 camere, 3 bagni, 1 ripostiglio, 1 terrazzo, 1 balcone, 1 cantina, 1 box.

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Roma:

Appartamento: foglio _____, particella _____, sub. _____, Z.C. 4°, cat. A/2, classe 4°, vani 11, Rendita €.

3. Descrizione dell'appartamento

a) Finiture

- I pavimenti sono prevalentemente in marmo;
- i rivestimenti del bagno sono in ceramica;
- gli infissi esterni sono in legno, le porte interne e la porta di ingresso sono in legno, l'oscuramento è ottenuto con avvolgibili in legno.

b) Impianti tecnici

- elettrico: sottotraccia;
- riscaldamento: centralizzato a gas;
- idrosanitario: acqua a pressione;
- acqua calda sanitaria: autonoma elettrica.

Sulla base delle verifiche condotte, l'appartamento si può definire in condizioni manutentive medie.

Gli impianti tecnici sono funzionanti sebbene ormai obsoleti.

Il livello delle finiture è medio.

La funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione richiedono i seguenti interventi parziali di manutenzione: rifacimento dei bagni, rifacimento delle pitture e carte da parati, rifacimento impianto elettrico.

4. Stima dell'immobile

L'appartamento è rappresentato nella planimetria catastale allegata.

La superficie commerciale dell'appartamento è di complessivi **mq.** _____.

Tale superficie è stata valutata secondo il seguente criterio:

superficie dei locali: a filo murature esterne per la parte di perimetro libero, a mezzeria delle murature per le parti in adiacenza con le parti comuni o altre proprietà.

La stima viene riferita alla superficie commerciale dell'appartamento, nonché agli accessori ed alle relative pertinenze comuni per la parte pro quota.

Il sottoscritto non ha verificato la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di perizia.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della FIAIP che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle

transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. Il listino utilizzato è quello del 1° semestre 2006.

Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo “di mercato” che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.

Nella fattispecie il prezzo risulta essere €.
al mq.

L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile.

Il sottoscritto, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto sia di: €.
(
/00)

Allegati:

- planimetria catastale.

Roma,

In fede