
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perniconi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 405/2022 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 405/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.780,00	12



INCARICO

All'udienza del 28/12/2022, il sottoscritto Geom. Perniconi Stefano, con studio in Via Lombardia, 2 - 00048 - Nettuno (RM), email stefanoperniconi@inwind.it, PEC stefano.perniconi@geopec.it, Tel. 06 98 04 595, Fax 06 98 04 595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1

DESCRIZIONE

Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopracitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 9 Piano Terra Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/03/2023.

Custode delle chiavi: Avv. ELISA FORTINI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1

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:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,33 mq	19,85 mq	1,00	19,85 mq	3,00 m	TERRA
Abitazione	14,43 mq	23,93 mq	1,00	23,93 mq	2,70 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				43,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1939 al 04/05/1977		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 254, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 13,00 Piano T-S1
Dal 05/05/1977 al 20/03/1984		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 254, Sub. 3



	1/4	Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 13,00 Piano T-S1
Dal 21/03/1984 al 12/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 254, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 13,00 Piano T-S1
Dal 12/04/2006 al 27/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 254, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 34 mq Rendita € 7.437,00 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	254	3		A5	2	2	34 mq	74,37 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 10 Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Si precisa che l'unità immobiliare è in discrete condizioni di conservazione.

Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna.



PATTI

Non risultano deliberati patti in corso di eventuali spese condominiali

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono in modesto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'UNITA' IMMOBILIARE E' INDIPENDENTE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON CI SONO SERVITU' LIVELLI E USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Palazzina edificata antecedentemente al 1940 con struttura portante in Muratura. L'altezza media dei due piani è di ml 2.70

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/04/1984 al 02/04/2006		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Dal 12/04/2006 al 27/05/2023	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 ROMA 2 aggiornate al 12/04/2006, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota:
Importo: € :
A favore di Banca Monte Dei Paschi Si Siena Spa

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILE
Iscritto a
Reg. gen. Reg. part.
Quota:
Importo: €
A favore di Amco-asset Management Company S.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Data:
N° repertorio:

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione è antecedente al 1939.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 1939.
L'unità immobiliare è priva di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è tenuto conto anche dei fattori incrementativi e decrementativi che influiscono sui parametri base da adottare, l'ubicazione, l'esposizione, il grado di rifinitura e lo stato di manutenzione e conservazione. Da tali accertamenti è risultato che il prezzo medio metro-quadrato per immobili simili (ubicazione, esposizione, grado di finitura e non ultimo lo stato di conservazione) oscilla da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1.150,00 da cui ne deriva un valore per detta unità immobiliare di €/mq 1.000,00 ad esso dobbiamo sottrarre circa la somma di € 3.000,00 per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare (presentazione in Comune di SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01 riferita alla diversa distribuzione interna e alla posa in opera di scala a chiocciola a collegamento dei due piani).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1
Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 9 Piano Terra Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 254, Sub. 3, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1	43,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 43.780,00	100,00%	€ 43.780,00
Valore di stima:					€ 43.780,00



Valore di stima: € 43.780,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per la regolarizzazione dell'U.I. (diversa distribuzione interna e posa in opera di scala a chiocciola)	3000,00	€

Valore finale di stima: € 40.780,00

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.

Nettuno, li 30/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Perniconi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - planimetria rilievo abitazione
- ✓ Altri allegati - certificato energetico APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1
Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 9 Piano Terra Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 254, Sub. 3, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione è antecedente al 1939.

Prezzo base d'asta: € 40.780,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 405/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.780,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 254, Sub. 3, Categoria A5	Superficie	43,78 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono in modesto stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopracitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 9 Piano Terra Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

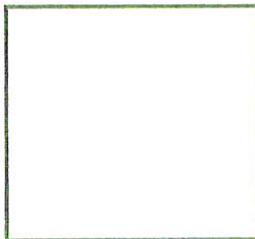
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari
di cui e' composto l'edificio : 1

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

Dati identificativi



Regione : Lazio
Comune : Rocca di Papa (RM)
Cod.Istat: 58086
Indirizzo : Via dell'Archetto N.9-
CAP 00040
Piano : S1 - T - Interno :
Coord. GIS : Lat : 41.454101 ; Long : 12.42346

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1936
Superficie utile riscaldata (m²) : 42.00
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 345.57
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

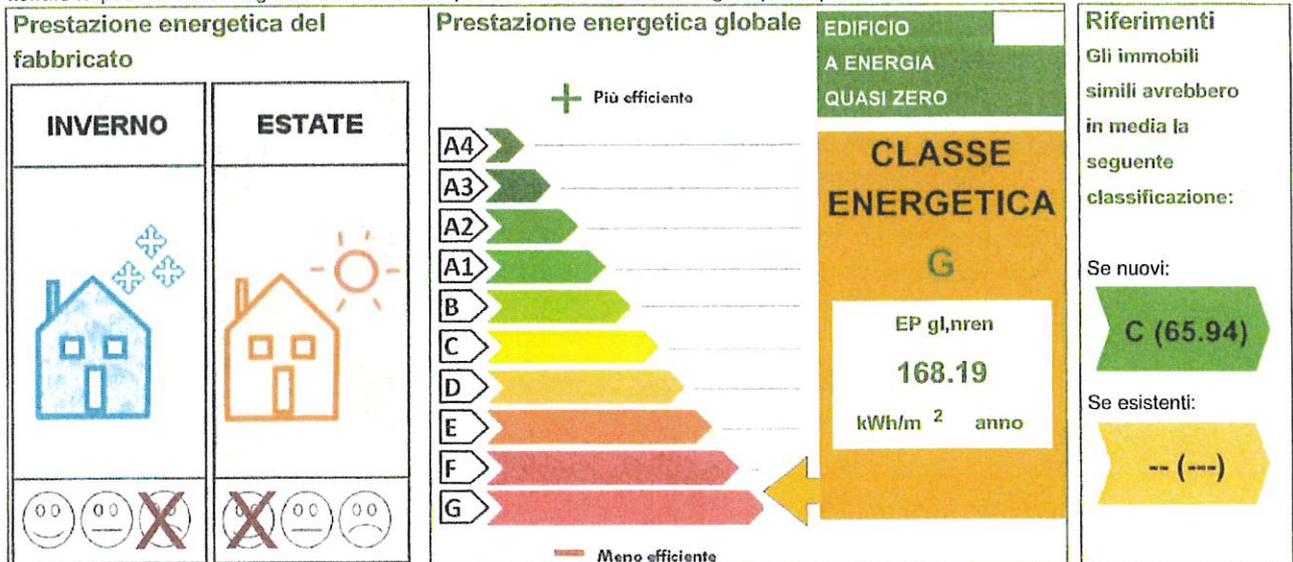
Comune catastale	Rocca di Papa - H404			Sezione		Foglio	32	Particella	254
Subalterni	da	3	a	3	da	a		da	a
Altri subalterni									

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 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	958,00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 168,19 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	523,00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 10,72 kWh/m ² anno
<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			Emissioni di CO ₂ 35,23 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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	INSTALLAZIONE DI UNA CALDAIA A CONDENSAZIONE	NO	0,0	G (336,33)	G 336,33 (kWh/m ² anno)





ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	345.56	m ³
S - Superficie disperdente	26.53	m ²
Rapporto S/V		0.08
EPH,nd	91.3300	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0038	-
YIE	0.1400	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	simulato in quanto assente				0.00	η_H 0.73	0.00	123.71
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2006		energia elettrica	8.00	η_W 0.35	10.72	44.48
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.

L'U.I. NON E' DOTATA DI UN IMPIANTO TERMICO. QUALORA SI RITENESSE NECESSARIO INTERVENIRE SULL'INVOLUCRO E/O ALTRO SARAI' NECESSARIO REDIGERE UN NUOVO ATTESTATO

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	STEFANO PERNICONI
Indirizzo	VIA LOMBARDIA N.2 - NETTUNO (RM) 00048
E-mail	stefanoperniconi@inwind.it
Telefono	069804595 - 33582544
Titolo	GEOMETRA
Ordine / Iscrizione	COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA E PROVINCIA AL N.7738
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' 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 imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA 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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

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 22/03/2023
---	----	-----------------

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?	SI

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 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 30/05/2023

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:

	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.



Oggetto: Dichiarazione di non presenza di impianto termico¹ (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) ovvero di presenza di impianto termico¹ mai attivato ovvero di presenza di impianto termico¹ non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento.

Il sottoscritto Stefano Perniconi, residente in via Vetralla n° 11, Nettuno (RM)
Telefono: 06.9804595, Cellulare: 335.8254463, email: stefanoperniconi@inwind.it – PEC:
stefano.perniconi@geopcc.it

Stefano Perniconi e pcc

in qualità di **certificatore predisponente**

DICHIARA,

avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445, e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, sotto la mia personale responsabilità, che l'immobile ubicato nel Comune di Rocca di Papa (RM), in via Dell'Archetto n.9, piano: S1-T, dati catastali: F.32, Part.254, Sub.3

- non è dotato di un impianto termico; (2)**
- è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è stato mai attivato (prima messa in esercizio); (3)**
- è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento; (4)**

Nettuno, li: 30.05.2023

firma :



- (1) si intende per "impianto termico", *impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate*
- (2) in questo caso l'APE dovrà essere eseguito con impianto simulato [cfr. paragrafo 2.1 "Prestazione energetica e servizi energetici, Allegato 1 al Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici]
- (3) in questo caso l'APE dovrà essere eseguito con impianto simulato [cfr. paragrafo 2.1 "Prestazione energetica e servizi energetici, Allegato 1 al Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici]; In presenza di Dichiarazione di Conformità Impianti e/o Dichiarazione di Rispondenza Impianto, l'APE dovrà essere, invece, eseguito con impianto reale, **non utilizzando questa dichiarazione ma acquisendo preventivamente il libretto di impianto e il rapporto di efficienza energetica, quest'ultimo nei casi in cui risulti obbligatoriamente previsto, ed inserendoli nel portale di APE Lazio a corredo dell'APE.**
- (4) in questo caso l'APE dovrà essere eseguito con impianto simulato [cfr. paragrafo 2.1 "Prestazione energetica e servizi energetici, Allegato 1 al Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici], **doendo però dare eventualmente evidenza documentale del libretto d'impianto e della dichiarazione di disattivazione conforme all'Allegato 8 del regolamento regionale n. 30 del 2020, in occasione dei controlli eseguiti ai sensi dei regolamenti regionali n. 30 del 2020 e n. 20 del 2021.**



AUTODICHIARAZIONE DI POSSESSO DEI REQUISITI DI LEGGE
PER LA REDAZIONE DELL'APE

Il sottoscritto Stefano PERNICONI, nato a Nettuno (RM) il 04.07.1968, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, di formazione o uso di atti falsi, richiamante dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARA

ai sensi dell'art. 46 del citato D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 di possedere tutti i requisiti prescritti dalla legge per la redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica ed in particolare quelli previsti dal D.P.R. 16 aprile 2013, n 75 concernente " Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c, del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "

Nettuno 30.05.2023

Firma



