

(2)

IMMOBILIARE STRASBURGO SRL A SOCIO UNICO ERARIO IN LIQUIDAZIONE

PROTOCOLLO N° 19433
DEL 15-03-2023

c.a.
Sigg. Liquidatori
Avv. Donatella Di Nicola
Dott. Fabrizio Abbate

Oggetto : Calcolo del valore di locazione dell'immobile sito in Palermo via Rosina Anselmi n. 4, piano 3° dx - attualmente sfitto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare di che trattasi, fa parte di un edificio a nove piani fuori terra, realizzato con caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo civile, adibiti a civile abitazione e di un piano entro-terra destinato a magazzino. E' stato dichiarato abitabile ed agibile, giusta certificazione della Ripartizione Igiene e Sanità del Comune di Palermo prot. n. 9126 del 25.07.1980. **(cfr in all. 1 certificato di agibilità)**

E' individuato al N.C.E.U. al foglio n. 58, p.lla n. 1574, sub. n. 7, vani 6,5 con superficie catastale di mq. 117 escluso aree scoperte e superficie catastale mq 121 incluse le aree scoperte.

Da computo, la superficie coperta commerciale è stata determinata in mq. 117; la superficie scoperta balcone su prospetto principale in mq 7,14 e la superficie del scoperta del balcone prospetto laterale in mq. 5,20 **(Cfr. All. 2 visura e planimetria).**

L'immobile ricade in zona di mediocre rilevanza commerciale caratterizzata da tipologie edilizie di media consistenza compresa tra gli assi viari Regione Siciliana, Titina De Filippo, via Crocifisso a Pietratagliata e Corso Calatafimi, ben serviti dai servizi pubblici.

Esso ha una consistenza catastale di 6,5 vani, composto da saletta d'ingresso corridoio, da ampio salone pari a due vani, cucina, doppio servizio wc e tre vani letto. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetri e serrande in plastica, la pavimentazione è in gres-ceramico, l'approvvigionamento idrico avviene tramite autoclave condominiale, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano.

Per le finalità che in questa sede interessano, la stima del più probabile valore di mercato per la vendita dell'unità immobiliare in oggetto è stata determinata mediante sviluppo della seguente analisi :

1) Valori OMI;

Attenendosi pedissequamente al sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate¹ **le superfici dei balconi sono**

¹www.borsinoimmobiliare.it

state coerentemente ricondotte a mq. 1,98 ed a mq. 1,36 così come sotto riportato (Cfr. in all. n. 3 tabelle coefficienti superfici di ornamento)

Superficie balcone prospetto principale rideterminata al 25% su mq. 7,92	Mq.	1,98
Superficie balcone prospetto laterale rideterminata al 25% su mq. 5,46	Mq.	1,36
Totale superficie	Mq.	3,34

Ne consegue che la superficie complessiva a valore della quale viene sviluppata la stima del valore di vendita del cespite immobiliare è pari a **Mq. 120,34** determinati con la seguente articolazione:

Superficie coperta lorda	Mq.	117,00
Superfici di pertinenza come sopra determinata	Mq.	3,34
Totale superficie	Mq.	120,34

- Da rilevare che il cespite immobiliare in esame di valutazione ha una particolare caratteristica per cui può trovare accoglimento il seguente coefficiente correttivo edito da teconoborsa-Borsino immobiliare (cfr. coefficienti di merito in all. 4):
 - a) immobile dotato di impianto di riscaldamento autonomo + (5%)

Di seguito l'analisi dei criteri adottati per la stima del valore di mercato

1) STIMA SINTETICA IN BASE AI VALORI OMI:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizza ogni anno rapporti, studi di settore, prodotti editoriali e banche dati sull'andamento del mercato immobiliare. Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI forniscono indicazioni di valore di massima, pur tuttavia possono trovare accoglimento le applicazioni di determinati coefficienti di merito e di demerito forniti da tecno-borsa borsino immobiliare ed altre varie fonti di stime, al fine di attribuire un più corretto rapporto finale valutativo.

I valori OMI rilevati e pubblicati dalla Agenzia Delle Entrate aggiornati al 1° semestre 2022 per la zona D/13 per immobili a destinazione residenziale tipologia abitazioni civili sono i seguenti (Cfr. Tabelle OMI in All. 5):

val min €/mq 1.200 – val max €/mq 1.550 – val medio ricavato €/mq 1.375

delchè avremo:

$$\text{Val. Min-Omi} = \text{€ } 1.200 \times \text{mq. } 120,34 = \text{€ } 144.408,00$$

- Val. Max-Omi = € 1.550 x mq. 120,34 = € 186.527,00
- Val. Medio-Omi = € 1.375 x mq. 120,34 = € 165.467,00

- Da rilevare che il cespite immobiliare in esame di valutazione ha particolari caratteristiche per cui possono trovare accoglimento i seguenti coefficienti correttivi editi da teconoborsa-Borsino immobiliare (cfr. coefficienti di merito in all. 6):

- a) immobile dotato di impianto di riscaldamento autonomo +5%
- b) luminoso soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata +5%

Sommano i coefficienti (a+b) = + 10%, e si ha:

Valore vendita = (quotazione Omi €/mq x superficie commerciale x coefficienti di merito) :

Val. Vend. Min-Omi = € 1.200 x 120,34 x (+10%) = € 158.848,00 oltre iva

Val. Vend. Max-Omi = € 1.550 x 120,34 x (+10%) = € 205.179,70 oltre iva

Val. Vend. Med-Omi = € 1.375 x 120,34 x (+10%) = € 182.014,25 oltre iva

Si rileva infine che trova altresì accoglimento l'applicazione del coefficiente di vetustà corrispondente allo stato vetusto dell'immobile oggetto di stima edito da tecno-borsa ed a riguardo si è ritenuto opportuno applicare il coefficiente pari a 0,80 e per cui si ha (cfr. in all. n. 6 tab. coefficienti di vetustà)

Val. Vend. Min-Omi = € 158.848,00 x (0,80) = € 127.078,40 → € 127.000,00 in c.t. oltre iva

Val. Vend. Max-Omi = € 205.179,70 x (0,80) = € 164.143,76 → € 164.000,00 in c.t. oltre iva

Val. Vend. Med-Omi = € 182.014,25 x (0,80) = € 145.611,40 → € 145.000,00 in c.t. oltre iva

CONCLUSIONI:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima relativamente alla sua ubicazione, consistenza, appetibilità nonché in esito alle risultanze emerse dall'applicazione del criterio come sopra illustrato, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa ricomprendersi tra la forbice min/max di Euro 127.000 /Euro 164.000 in c.t. mensile, si ritiene pertanto di potere assumere quale più probabile valore di vendita del compendio in argomento il riferito valore medio ottenuto pari ad €. 145.000 (euro centoquarantacinque/00) in cifra tonda oltre oneri fiscali.

Palermo li, 01.03.2023

Geom. G. Contorno


Elenco allegati:

- 1) Certificato di abitabilità
- 2) Visura catastale e Planimetria catastale
- 3) Tabella coefficienti superfici di ornamento

- 4) Tabella coefficienti di merito
- 5) Tabelle OMI
- 6) Tabella coefficienti di vetustà
- 7) Certificazione APE aggiornata 21/01/2023

79126
25 LUG. 1980

M U N I C I P I O D I P A L E R M O

RIPARTIZIONE DI IGENE E ASSISTENZA SANITARIA

I L S I N D A C O

Vista la istanza prodotta il 7/11/1979 prt. n°13933

dal Sig. Giacomo Piazza Amministratore Unico della

Immobiliare Leonardo Da Vinci S.P.A., tendente ad otte

nere la autorizzazione di abitabilità della costru-

zione sita in Via Crocifisso a Pietratagliata n°40-

66-30-32-34-36-38-42-44-46-48-50-52-54-56-58-60-62-

64-68-70-72-74-76- Via Titina De Filippo n°31-1-3-5-

9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-33-35-37-39-41-43-

45-7-47- Via M.m. 50 n°40-2-4-6-10-12-14-16-18-20+22-24

26-28-30-32-34-36-38-42-44-46-48-50-8-52-+-----

Visto il certificato dell'Ufficio della Toponamasti-

ca-----

Visto il rapporto tecnico redatto dall'Ing. Salvato

re Verga e trasmesso dall'Assessorato Edilizia Privata

IL 18/7/1980 prot. n° 1086 sez. 15 -----

Visto il rapporto igienico sanitario formulato in data

23/7/1980 dal Dott. Francesco Miceli delegato all'ac-

certamento dell'ufficiale sanitario-----

Visti i verbali di collaudo delle strutture in c.a.

depositati presso l'ufficio del Genio Civile di Pa-

lermo il 22/11/1978 n° 19806 - 12/1/1979 n° 585 -

24/5/1979 n° 10299 ai sensi della legge 5/11/1971

n° 1086 -----

Visto il verbale di collaudo delle strutture in c.a.
depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Paler-
mo il 30/10/1979 n°18887 ai sensi della legge 5/11/1971

n°1086-----

Visto il Nulla-Osta edilizio rilasciato dal Comando
dei Vigili del Fuoco

Vista la ricevuta della tassa di concessione Comunale
di L. 1.267.500, pagata il 23/7/1980;

ai sensi dell'art. 221 del T.U. del LL.SS. del 27/7/
1934 n°1265 e della circolare del Ministero dell'In-
terno direzione generale della Sanità Pubblica n°129
del 22/8/1937;

D I C H I A R A

Abitabile la costruzione sita come sopra e composta
di: edificio n°2 il cui androne è posto al civico 40
di Via Crocifisso a Pietratagliata:

Appartamenti della scala "A" (posta nella galleria a
sinistra dell'androne) 1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°-
piano a destra salendo ciascuno composto di sala, salo-
ne pari a due stanze, tre stanze, cucina, WC. bagno,
WC. doccia, ripostiglio e disimpegno.-----

1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°+8°-9°- piano a sinistra salendo
ciascuno composto di sala, salone pari a due camere,
due camere, cucina, WC. bagno; WC.doccia, ripostiglio.

e disimpegno, (5) e (6)

Appartamenti il cui androne è posto al civico 66 di
Via Crocifisso a Pietratagliata.

1. Appartamenti della scala "A" (posta nella galleria a
sinistra dell'androne) 1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°-
piano a destra e a sinistra salendo la scala (due ap-
partamenti per piano) ciascuno composto di sala, salo-
ne pari a due camere, due camere, cucina, WC. bagno,
WC. doccia, ripostigli e disimpegno.

Appartamenti della scala "B" (posti nella galleria a
destra dell'androne) 1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°- pia-
no a destra salendo la scala ciascuno composto di sa-
la, salone pari a due camere, due camere, cucina, WC.
bagno, WC. doccia, ripostiglio e disimpegno.

1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°- piano a sinistra salendo
la scala ciascuno composto di sala, salone pari a
due camere, tre camere, cucina, WC. bagno, WC. doccia,
ripostiglio e disimpegno.

SONO DA DICHIARARSI AGIBILI E QUINDI NON ABITABILI:

2. al piano terra, con ingresso in fondo alla galleria
a destra dell'androne un locale condominiale compo-
sto di due ambienti e WC.

Al piano terra un locale con accessi dai civici 1-3-
5- di Via Titina De Filippo e dai civici 30-32-34-
36-38- (12)
composto di un solo ambiente pilastro a pia

no terra con accesso dalla Via Crocifisso a Pietratagliata dai civici 42-44-46-48-50-52-54-56-58-60-62-64-, un locale composto di un grande ambiente pilastro a piano terra con accesso dalla Via Crocifisso a Pietratagliata ai civici 68-70-72-74-76- ed ai civici 2-4-6- di Via M; m.50 composto di un grande ambiente pilastro.

SONO DA DICHIARARSI ABITABILI:

edificio n°3 il cui androne è posto al civico 31 di Via Titina De Filippo;

Appartamenti della scala "A" (posti nella galleria a sinistra dell'androne) 2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°- piano a destra salendo la scala composto ciascuno di sala, salone pari a due camere, tre camere, cucina,

WC. bagno, WC. doccia, ripostiglio e disimpegno.

2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°- piano a sinistra salendo la scala composto ciascuno di sala, salone pari a due camere, cucina, WC. bagno; WC. doccia, ripostiglio, disimpegno, due camere.

Appartamenti della scala "B" (posti a centro dell'androne) 2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°- piano a destra e a sinistra salendo la scala (due appartamenti per piano) composti ciascuno di; sala, salone pari a due camere, due camere, cucina, WC. bagno, WC. doccia, ripostiglio e disimpegno.

Appartamenti della scala "C" (che è posta nella gal-
leria a destra dell'androne) 2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°-
piano a destra salendo la scala composto ciascuno di:

sala, salone pari a due camere, due camere, cucina, WC,
bagno, WC, doccia, ripostiglio e disimpegno.

2°+3°-4°-5°-6°-7°-8°-9° piano a sinistra salendo la
scala composto ciascuno di: sala, salone pari a due
camere, tre camere, cucina, WC, bagno, WC, doccia,
ripostiglio e disimpegno e terrazza di collegamento.

SONO DA DICHIARARSI AGIBILI E QUINDI NON ABITABILI:

tutto il primo piano dell'edificio con ingresso da
Via Titina De Filippo 31 e dalle tre scale un solo
locale composto da 26 ambienti due batterie di WC, ed
un WC. singolo il tutto disimpegnato da corridoio.

Al piano terra, con ingresso in fondo nella galleria
a sinistra dell'androne un locale composto di tre am-
bienti, WC. e disimpegno.

Al piano terra un locale pilastrato avente accessi

(7)
dai civici ~~9-11-13-15-17-19-21-~~ di Via Titina De Fi-

lippo composto di un solo ambiente, al piano terra

con accesso dalla Via Titina De Filippo ai civici ⁽⁸⁾~~25-~~

~~27-29-33-35-37-39-41-43-45-~~ un locale composto di no-

ve ambienti e disimpegno il tutto collegato con il locale
di primo piano.

SONO DA DICHIARARSI ABITABILI:

edificio n°4 il cui androne è posto al civico 40 di
Via M.m. 50;

appartamenti della scala "A" (posti in fondo nella
galleria a sinistra dell'androne) 1°-2°-3°-4°-5°-6°-
7°-8°-9°- piano a destra salendo la scala composti
ciascuno di sala, salone pari a due camere, tre ca-
mere, cucina, WC. bagno, WC. doccia, ripostiglio e di
disimpegno.

1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°- piano a sinistra salendo
la scala composti ciascuno di sala, salone pari a due
camere, due camere, cucina, WC. bagno, WC. doccia,
ripostiglio e disimpegno.

Appartamenti della scala "B" (posta la prima nella
galleria a sinistra dell'androne) 1°-2°-3°-4°-5°-6°-
7°-8°-9° piano a destra ⁽¹³⁾ ed a sinistra salendo la sca
(14)
la (due appartamenti per piano) composti ciascuno di:
sala, salone pari a due camere, due camere, cucina,
WC. bagno, WC. doccia, ripostiglio e disimpegno. (15)

Appartamenti della scala "C" (che è posta nella gal-
leria a destra dell'androne) 1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°-
8°-9° piano a destra salendo la scala composti cia-
scuno di sala, salone pari a due camere, due camere,
cucina, WC. bagno, WC. doccia, ripostiglio e disim-
pegno.

1° piano a sinistra salendo la scala composto di sa

la, salone pari a due camere, tre camere, cucina, WC.
bagno, WC. doccia, ripostiglio, disimpegno e terraz
za.

2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°- piano a sinistra salendo la
scala composti ciascuno di sala, salone pari a due
camere, tre camere, cucina, WC. bagno, WC. doccia,
ripostiglio e disimpegno.

SONO DA DICHIARARSI AGIBILI E QUINDI NON ABITABILI:

al piano terra con ingresso in fondo alla galleria
a destra dell'androne:

un locale condominiale composto da due ambienti, WC.
e disimpegno.

Al piano terra con ingresso dal civico 50 di Via M.
m. 50 un locale condominiale composto da due ambien
ti, WC. e disimpegno.

(16)
Al piano terra un locale comprendente anche il cor
po accessorio e composto di cinquanta ambienti, cin
que batterie di WC. il tutto disimpegnato da sei cor
ridoi.

Al piano terra con accesso dai civici 42-44-46-48-
di Via M.m.50 un locale composto di un solo ambien
te pialstrato.

(17)
Al piano cantinato sottostante i tre edifici un lo
cale comosto di un grande ambiente pilastrato, due
altri grandi ambienti minori e di un ambiente minore,

tra locali autoclave e tre locali riscaldamento e
locale cabina ENEL.

SONO DA DICHIARARSI ABITABILI:

edificio n°5 il cui androne è posto al civico 4 di
Via Rosina Anselmi.

Appartamenti dell'unica scala:

(9)

al piano rialzato a destra dell'androne composto da
sala d'ingresso, tre camere, una cameretta, cucina,
WC. doccia, WC. bagno e disimpegno.

(10)

Al piano rialzato a sinistra dell'androne composto
di salone pari a due camere, una camera, cucina, WC,
bagno e disimpegno.

(1)

1°-2°-3°-4°-5°+6°-7°(8°) piano a sinistra salendo la
scala composti ciascuno di sala, salone pari a due
camere, due camere, cucina, WC. bagno e disimpegno.

(2)

(Solo all'8° piano terrazza di arretramento)

(3)

1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°(8°) piano a destra salendo la
scala composti ciascuno di sala d'ingresso, tre ca-

(11)

mere, cucina, WC. bagno, WC. doccia e disimpegno. ⁽⁴⁾(So)

(Io all'8° piano terrazza di arretramento.)

E' da dichiararsi agibile e quindi non abitabile il
locale cantinato sottostante l'edificio composto di
un unico ambiente rialzato con accesso da una sca
la a sinistra dell'androne.

Un corpo accessorio al piano terra con accesso dai

Civici 767-767/A-769-769/A-771-773- di Corso Calata
fimi e dal civico 60 di Via Titina De Filippo compo
sto di un ambiente pialastrata.

Il parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765
del 1967 è ubicato negli spazi liberi fra i corpi di
fabbrica a piano cantinato dell'edificio "I" non de
scritto nel presente rapporto e vincolato in base
all'art. 40 della legge R.S. n°19 del 1972.

Palermo li **25 LUG. 1980**

IL DIRIGENTE SUPERIORE

p. IL SINDACO

(Camastra Dr Salvatore)

(1)deleta; (2) deleta; (3) deleta;(4) deleta, sostituito da: ottavo piano un solo appartamento composto di sala, quattro stanze, stanzetta, salone pari a due stanze, cucina,W.C.bagno,W.C.doccia,disimpegni e terrazza di arretramento.- - - - -

25 LUG. 1980



IL DIRIGENTE SUPERIORE

(Dr.Salvatore Camastra)

- (5) Adde: terrazza di collegamento;- - - - -
- (6) Adde: appartamenti della scala B/ (posta nella galleria a destra dell'androne) 1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9° piano a destra ed a sinistra (due appartamenti per piano) ciascuno composto di sala, salone pari a

due camere, due camere, cucina, W.C.bagno, W.C.doccia,
ripostiglio e disimpegno; - - - - -

IL DIRIGENTE SUPERIORE
(Dr. Salvatore Camastra)

(7) Leggasi: 33-35-37-39-41-45; - - - - -

(8) Leggasi: 9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29; - - -

IL DIRIGENTE SUPERIORE
(Dr. Salvatore Camastra)

(9) Leggasi: sinistra; - - - - -

(10) Leggasi: destra; - - - - -

(11) Leggasi: quattro; - - - - -

IL DIRIGENTE SUPERIORE
(Dr. Salvatore Camastra)

(12) adde: di Via Crocifisso a Pietragnata; - - -

(13) deleta: ed a sinistra;-

(14) deleta: due appartamenti per piano;-

(15) adde: 1-2-3-4-5-6-7-8-9+ piano a sinistra sa-

lendo la scala composta ciascuno di sala, tre stanze,
cucina, W.C.bagno, W.C.doccia, disimpegno e ripostiglio;

(16) adde: con accesso dai civici 10-12-14-16-18-20-

22-24-26-28-30-32-34-36-38 di Via MM.50; - - - - -

(17) adde: con accesso dai civici 7 e 47 di Via Titi-

na De Filippo e dai civici 8 e 52 di Via MM.50; - -

IL DIRIGENTE SUPERIORE
(Dr. Salvatore Camastra)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Palermo
Via Rosina Anselmi _____

civ. 4

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 58
Particella: 1574
Subalterno: 7

Compilata da:
Salerno Vito
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N. 4050

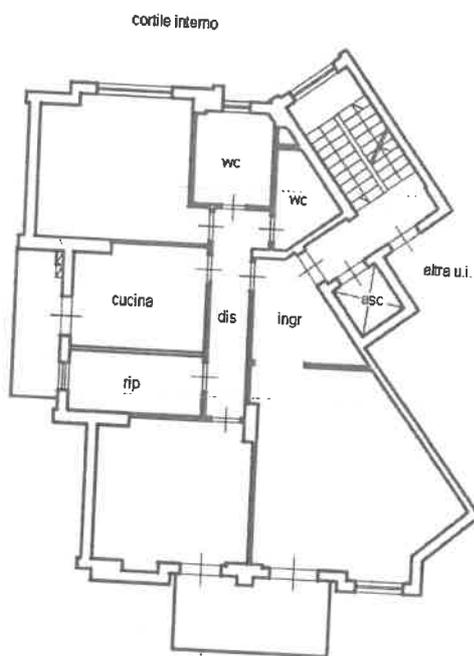
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO

Int. 7 - H = 2.95 m



Via Rosina Anselmi



ORIENTAMENTO



Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Precisazioni

per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

Calcola Mq commerciali

Mq Certi

Calcolatore Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Superfici principali (coperte)

	Valore risultante
Mq Coperti utili fuori terra Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.	<input type="text"/> 110%
Mq Coperti utili seminterrati (comprese taverne e locali abitabili) Altezza media minima mt 2,40	<input type="text"/> 75%
Mansarde abitabili Altezza media minima mt 2,40	<input type="text"/> 75%
Mansarde e Sottotetti non abitabili Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	<input type="text"/> 35%
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) Altezza media minima mt 2,40	<input type="text"/> 80%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	<input type="text"/> 80%
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	<input type="text"/> 60%

Superfici di Ornamento (scoperte)

	Valore risultante
Balconi e Lastrici solari Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	<input type="text"/> 25%
Logge, Portici e Patii Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	<input type="text"/> 35%
Terrazzabitabili Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	<input type="text"/> 35%
Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%	<input type="text"/> 15%
Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%	<input type="text"/> 10%
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza (non collegate ai vani principali) Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%	<input type="text"/> 5%

Superfici Pertinenze (vani accessori)

	Valore risultante
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) Altezza minima di mt 1,50	<input type="text"/> 20%
Locali accessori (collegati ai vani principali) Altezza minima 2,40	<input type="text"/> 35%
Locali Tecnici Altezza minima m 1,5	<input type="text"/> 15%
Box (in autorimessa collettiva)	<input type="text"/> 45%
Box (non collegato ai vani principali)	<input type="text"/> 50%
Box (collegato ai vani principali)	<input type="text"/> 60%
Posti auto coperti	<input type="text"/> 35%
Posti auto scoperti	<input type="text"/> 20%

CALCOLA MQ COMMERCIALI

Totale mq comm. coperti

0

(effettivi 0 mq)

Totale mq comm. scoperti

0

(effettivi 0 mq)

Totale mq comm. pertinenze

0

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%	-10%
	* -20% senza giardino	* -20% senza giardino
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Report antifrode clienti

Informazioni di affidabilità su aziende di tutto il mondo. Acquista senza abbonamento. iCribis



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/VIA NAVE- RISERVA REALE-PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO- REGIONE SICILIA

Codice di zona: D13

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1550	L	3,6	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1150	L	2,6	3,9	L
Box	NORMALE	860	1250	L	3,6	5,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Coefficiente Vetustà

I coefficienti di Vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile.

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame.

I coefficienti di vetustà

anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230121-082053-73136 VALIDO FINO AL: 21/01/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi

Regione : **Sicilia**
 Comune : **Palermo (PA)**
 Cod. Istat: **082053**
 Indirizzo : **Via Rosina Anselmi, 4**
 CAP **90100**
 Piano : **3 - Interno : 7**
 Coord. GIS : **Lat : 38.060879 ; Long : 13.194015**

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **1980**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **104,15**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **385,64**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				PALERMO				Sezione				Foglio		58		Particella		1574	
Subalterni	da	7	a	7	da		a		da	a		da	a		da	a			
Altri subalterni																			

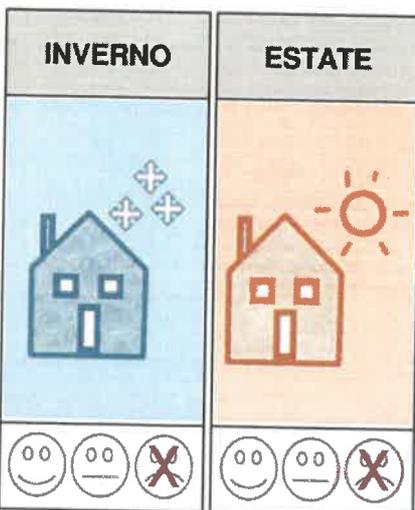
Servizi energetici presenti

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

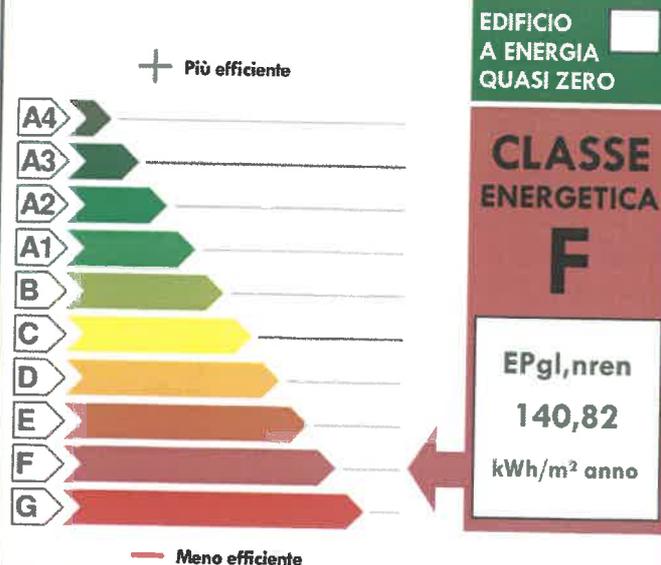
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

A1 (52,82)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230121-082053-73136 VALIDO FINO AL: 21/01/2033



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 type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, nren}$ kWh/m ² anno 140,82
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.478,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m ² anno 0,00
<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 28,16
<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
REN2	Intervento su infissi	NO	1,00	E (122,10)	E 122,10 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230121-082053-73136 VALIDO FINO AL: 21/01/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	385,64	m ³
S – Superficie disperdente	398,50	m ²
Rapporto S/V	1,033	
EP _{H,nd}	101,56	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0620	-
Y _{IE}	0,3483	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	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2013	1004136	Gas naturale	24,00	0,80 η_H	0,00	126,45
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2013	1004136	Gas naturale	24,00	0,88 η_w	0,00	14,37
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230121-082053-73136 VALIDO FINO AL: 21/01/2023



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	Vito Salerno		
Indirizzo	Via Villa Verona, 35 - 90100 - PALERMO (PA)		
E-mail	vitosalerno76@gmail.com		
Telefono	3475722714-0915082481		
Titolo	GEOMETRA		
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo - n.4050		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.		
Informazioni aggiuntive	Il sottoscritto Geom Vito Salerno, nato a Palermo il 28.04.1976, iscritto nell'elenco Regionale Siciliano dei soggetti abilitati alla certificazione energetica, D.D.G. n. 65 del 03.03.2011, con numero identificativo personale n. 5700.		

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: 21/01/2023



Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230121-082053-73136 VALIDO FINO AL: 21/01/2033



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.

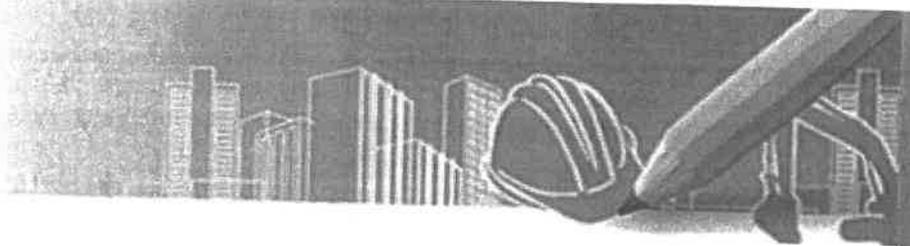
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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



VERBALE SOPRALLUOGO

ai sensi del D. Lgs. 10 giugno 2020, n.48

Area geografica

Regione Sicilia

Provincia di Palermo

Comune di PALERMO

Ubicazione edificio

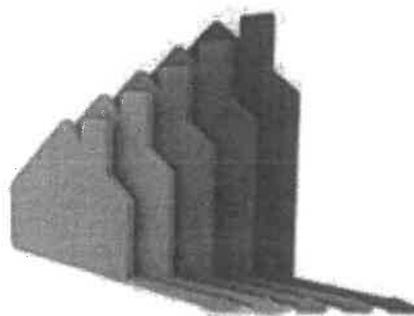
Via Rosina Anselmi, 4, piano terzo – int.7

Proprietà
Immobiliare Strasburgo srl

Progettista

Costruttore

Certificatore
Geom. Vito Salerno



Data elaborazione: 19/01/2023



VERBALE SOPRALLUOGO
ai sensi del D. Lgs. 10 giugno 2020, n. 48

Il sottoscritto GEOMETRA Vito Salerno nato a Palermo il 28/04/1976, C.F. SLRVTI76D28G273U, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Palermo - n.4050 , ivi residente in via Giuseppe Carta n.36 (PA - CAP 90100), con studio in Via Villa Verona 35, Tel. 3475722714-0915082481 , Email vitosalerno76@gmail.com, iscritto nell'elenco Regionale Siciliano dei soggetti abilitati alla certificazione energetica, con numero identificativo personale n. 5700

in qualità di tecnico certificatore incaricato da Immobiliare Strasburgo s.r.l. a socio unico erario, P.IVA 00103220828, con sede legale a PALERMO (PA - CAP 90100), in Via Veneto 39, ,

in relazione all'immobile sito a PALERMO (Palermo, CAP 90100), in Via Rosina Anselmi 4 - piano terzo - int.7,

Sezione:	-
Foglio:	58
Particella:	1574
Subalterno:	7

DICHIARA

di aver eseguito, congiuntamente al delegato della società sig. Pillitteri Angelo, il sopralluogo in data 17.01.2023:

PALERMO, 19/01/2023

Il Committente



Il tecnico





RELAZIONE SOPRALLUOGO

Di seguito sono riportati i dati rilevati in fase di sopralluogo.

INFORMAZIONI GENERALI

Provincia: Palermo
Comune: PALERMO
Indirizzo: Via Rosina Anselmi 4
Anno di costruzione: 1980
N° unità edificio:
Destinazione d'uso prevalente: E.1.1
Sezione: -
Foglio: 58
Particella: 1574
Subalterno: 7
Piano: 3
Interno: 7
Tipologia edilizia: Edificio (plurifamiliare)
Proprietà: Privata

Caratteristiche costruttive

Copertura: Piana
Struttura: Struttura in c.a. (con chiusure in laterizi)
Telaio: Alluminio
Vetro: Semplice
Ombreggiature: -

Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> Illuminazione |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

Dati metrici

Superficie utile riscaldata [m²]: 104,15
Superficie utile raffrescata [m²]: 0,00

Volume lordo riscaldato [m³]: 385,64
Volume lordo raffrescato [m³]: 0,00

DATI INVOLUCRO

Di seguito si riportano i componenti disperdenti che costituiscono l'edificio.

Unità Zona Climatizzata 1

Zona termica: Zona Termica 1

Ambiente: Ambiente 1

Componenti opachi

Tipo	Descrizione	Superficie [m ²]	Esposizione	Colore
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	3,58	SUD-OVEST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	1,07	SUD-EST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	1,01	NORD-OVEST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	11,95	OVEST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	5,64	NORD	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	11,83	OVEST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	16,61	OVEST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	6,99	NORD	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	2,92	NORD-OVEST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	0,78	SUD-EST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	12,97	SUD-EST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	2,80	NORD-EST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	3,58	NORD-EST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	13,85	SUD-EST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	17,44	NORD-EST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	11,94	SUD-EST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	6,05	NORD-EST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	9,36	SUD-OVEST	Medio
PareteEsterna	Muratura in Mattoni Pieni (29 cm)	6,30	SUD-OVEST	Medio
SolaioInterno	Solaio interpiano	118,66	SUD	Medio
PavimentoInterno	Solaio di calpestio	118,66	SUD	Chiaro

Componenti trasparenti

Descrizione	Superficie [m ²]	Orientamento	Schermatura	Chiusure oscuranti
infisso in ferro e vetro singolo	2,53	NORD-EST	-	Avvolgibili in plastica
infisso in ferro e vetro singolo	3,11	NORD-EST	-	Avvolgibili in plastica
infisso in ferro e vetro singolo	2,46	SUD-EST	-	Avvolgibili in plastica
infisso in ferro e vetro singolo	0,98	SUD-EST	-	Avvolgibili in plastica
infisso in ferro e vetro singolo	1,76	NORD-EST	-	Avvolgibili in plastica
infisso in ferro e vetro singolo	2,73	SUD-OVEST	-	Avvolgibili in plastica
infisso in ferro e vetro singolo	0,98	SUD-OVEST	-	Avvolgibili in plastica

DATI IMPIANTO

DATI LATO UTENZA

Di seguito si riportano i dati relativi all'impianto lato utenza.

Riscaldamento

Tipologia terminali: Radiatori su parete esterna isolata
Tipologia regolazione: Solo climatica - Compensazione con sonda esterna
Tipologia distribuzione: Impianto autonomo con generatore unifamiliare in edificio condominiale - A piano intermedio - Isolamento con spessori conformi alle prescrizioni del DPR 412/93

Acqua calda sanitaria

Tipologia distribuzione: Sistemi installati dopo l'entrata in vigore della Legge 373/76 con rete di distribuzione corrente totalmente in ambiente climatizzato

CENTRALI TERMICHE

Centrale: "Centrale Termica"

Tipo servizio Servizio combinato riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria

Zone servite		
Descrizione	ACS	Riscaldamento
Zona Termica 1	Si	Si

Generatore: Caldaia

Tipologia:	Generatore semplificato
Anno:	2013
Combustibile:	Gas naturale (Metano)
Tipologia generatore:	Generatore di aria calda a gas a condensazione, regolazione modulante aria-gas
Potenza nominale [kW]:	24,000
Temperatura di ritorno in caldaia nel mese più freddo [°C]:	58,534
Rendimento generazione:	1,000
Fattori di correzione	
Accumulo esterno:	No
Installazione all'esterno:	No
Camino di altezza maggiore di 10 m.	No
Temperatura media di caldaia di 65 °C in condizioni di progetto	No
Generatore monostadio:	No
Camino di altezza maggiore di 10 m. in assenza di chiusura dell'aria comburente all'arresto	No