

STEFANO SERAFINI  
via Mazenta, 14  
62100 - MACERATA (MC)  
Codice fiscale: SRFSFN76A23E783Z  
Telefono: 3394335627 - Fax: 073330310  
e-mail: stefano76.s@libero.it

# **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Tribunale di Macerata

**procedura n. 2064/2023**

---

Debitore: MA NEL. DI PERNA NELLO & C. S.N.C.

Giudice: Dott. Capotosto Angelica

## **C. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Macerata, 18 aprile 2024

---

Geometra Stefano Serafini



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240424-043030-17446 VALIDO FINO AL: 24/04/2034



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale  
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E8 attività industriali, artigianali e assimilabili

### 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 : **Marche**  
Comune : **Montelupone (MC)**  
**Cod.Istat: 043030**  
Indirizzo : **Via Giovanni XXIII 71-73**  
**CAP 62010**  
Piano : T - Interno :  
Coord. GIS : **Lat : 43.363551 ; Long : 13.548908**

Zona climatica : **D**  
Anno di costruzione : **1992**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **954,83**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **954,83**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **4.289,97**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **4.289,97**

| Comune catastale |    |   |   | Montelupone (MC) |    |   |  | Sezione |   | Foglio |    | 4 | Particella |  | 177 |
|------------------|----|---|---|------------------|----|---|--|---------|---|--------|----|---|------------|--|-----|
| Subalterni       | da | 6 | a | 6                | da | a |  | da      | a | a      | da | a | a          |  |     |
| Altri subalterni |    |   |   |                  |    |   |  |         |   |        |    |   |            |  |     |

### Servizi energetici presenti

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

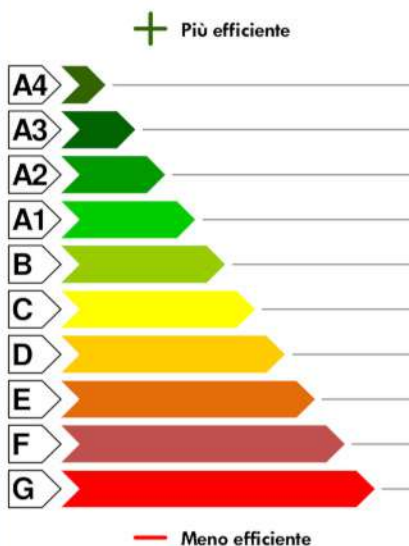
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



EDIFICIO  
A ENERGIA  
QUASI ZERO

**CLASSE  
ENERGETICA  
D**

**EP<sub>gl,nren</sub>  
212,30  
kWh/m<sup>2</sup> anno**

### Riferimenti

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

Se nuovi:

**A1 (125,04)**

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240424-043030-17446 VALIDO FINO AL: 24/04/2034



## 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<br>in uso standard<br>(specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica<br>globali ed emissioni                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete    | 48.391,00 kWh                                                                | Indice della prestazione<br>energetica non rinnovabile<br>$EP_{gl,nren}$<br>kWh/m <sup>2</sup> anno<br>212,30 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale                 | 10.920,00 Sm <sup>3</sup>                                                    |                                                                                                               |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                          |                                                                              |                                                                                                               |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                      |                                                                              |                                                                                                               |
| <input type="checkbox"/>            | Gasolio e Olio combustibile  |                                                                              |                                                                                                               |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse solide              |                                                                              | Indice della prestazione<br>energetica rinnovabile<br>$EP_{gl,ren}$<br>kWh/m <sup>2</sup> anno<br>39,68       |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse liquide             |                                                                              |                                                                                                               |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse gassose             |                                                                              |                                                                                                               |
| <input type="checkbox"/>            | Solare fotovoltaico          |                                                                              |                                                                                                               |
| <input type="checkbox"/>            | Solare termico               |                                                                              |                                                                                                               |
| <input type="checkbox"/>            | Eolico                       |                                                                              | Emissioni di CO <sub>2</sub><br>kg/m <sup>2</sup> anno<br>44,29                                               |
| <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<br>RACCOMANDATO   | Comporta una<br>Ristrutturazione<br>importante | Tempo di ritorno<br>dell'investimento<br>anni | Classe<br>Energetica<br>Raggiungibile<br>con l'intervento<br>( $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno) | CLASSE<br>ENERGETICA<br>raggiungibile se si<br>realizzano tutti gli<br>interventi<br>raccomandati |
|--------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| REN2   | Involucro trasparente del fabbricato | NO                                             | 5,00                                          | C (189,50)                                                                                             | C<br>189,50<br>(kWh/m <sup>2</sup> anno)                                                          |
|        |                                      |                                                |                                               |                                                                                                        |                                                                                                   |
|        |                                      |                                                |                                               |                                                                                                        |                                                                                                   |
|        |                                      |                                                |                                               |                                                                                                        |                                                                                                   |
|        |                                      |                                                |                                               |                                                                                                        |                                                                                                   |



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240424-043030-17446 VALIDO FINO AL: 24/04/2034



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

|                                              |          |                         |
|----------------------------------------------|----------|-------------------------|
| V – Volume riscaldato                        | 4.289,97 | m <sup>3</sup>          |
| S – Superficie disperdente                   | 2.596,59 | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V                                 | 0,605    |                         |
| EP <sub>H,nd</sub>                           | 207,27   | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub> | 0,0311   | -                       |
| Y <sub>IE</sub>                              | 0,4696   | W/m <sup>2</sup> K      |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico              | Tipo di impianto         | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato   | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale        | HP elettrica aria-aria   | 1992                  |                                           | Energia Elettrica               | 4,89                | 1,50 $\eta_H$               | 17,63 | 120,80 |
| Climatizzazione invernale        | Caldaia standard         | 1992                  |                                           | Energia Elettrica, Gas naturale | 24,50               |                             |       |        |
| Climatizzazione estiva           | HP elettrica aria-aria   | 1992                  |                                           | Energia Elettrica               | 15,50               | 2,64 $\eta_C$               | 0,09  | 0,37   |
| Produzione acqua calda sanitaria |                          |                       |                                           |                                 |                     |                             |       |        |
| Impianti combinati               |                          |                       |                                           |                                 |                     |                             |       |        |
| Produzione da fonte rinnovabile  | HP elettrica aria-aria   | 1992                  |                                           | Energia Elettrica               | 4,89                |                             |       |        |
| Ventilazione meccanica           |                          |                       |                                           |                                 |                     |                             |       |        |
| Illuminazione                    | Lampade ad incandescenza | 1992                  |                                           | Energia Elettrica               | 11,00               |                             | 21,97 | 91,13  |
| Trasporto persone o cose         |                          |                       |                                           |                                 |                     |                             |       |        |



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240424-043030-17446 VALIDO FINO AL: 24/04/2034



## 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.

Data sopralluogo: 21/11/2023

## SOGGETTO CERTIFICATORE

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
| Nome e Cognome / Denominazione                   | STEFANO SERAFINI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |
| Indirizzo                                        | VIA MAZENTA 14, MACERATA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
| E-mail                                           | stefano76,s@libero.it                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |
| Telefono                                         | 07330310                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
| Titolo                                           | GEOMETRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
| Ordine/iscrizione                                | COLLEGIO DEI GEOMETRI AL N. 1012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |
| 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                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |

## 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: 24/04/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240424-043030-17446 VALIDO FINO AL: 24/04/2034



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EP<sub>gl</sub>, n<sub>ren</sub>):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

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

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**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                 |
|--------------|------------------------------------|
| <b>REN 1</b> | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO       |
| <b>REN 2</b> | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| <b>REN 3</b> | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| <b>REN 4</b> | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE  |
| <b>REN 5</b> | ALTRI IMPIANTI                     |
| <b>REN 6</b> | 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.

STEFANO SERAFINI  
via Mazenta, 14  
62100 - MACERATA (MC)  
Codice fiscale: SRFSFN76A23E783Z  
Telefono: 3394335627 - Fax: 073330310  
e-mail: stefano76.s@libero.it

# **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Tribunale di Macerata

**procedura n. 2064/2023**

---

Debitore: MA NEL. DI PERNA NELLO & C. S.N.C.

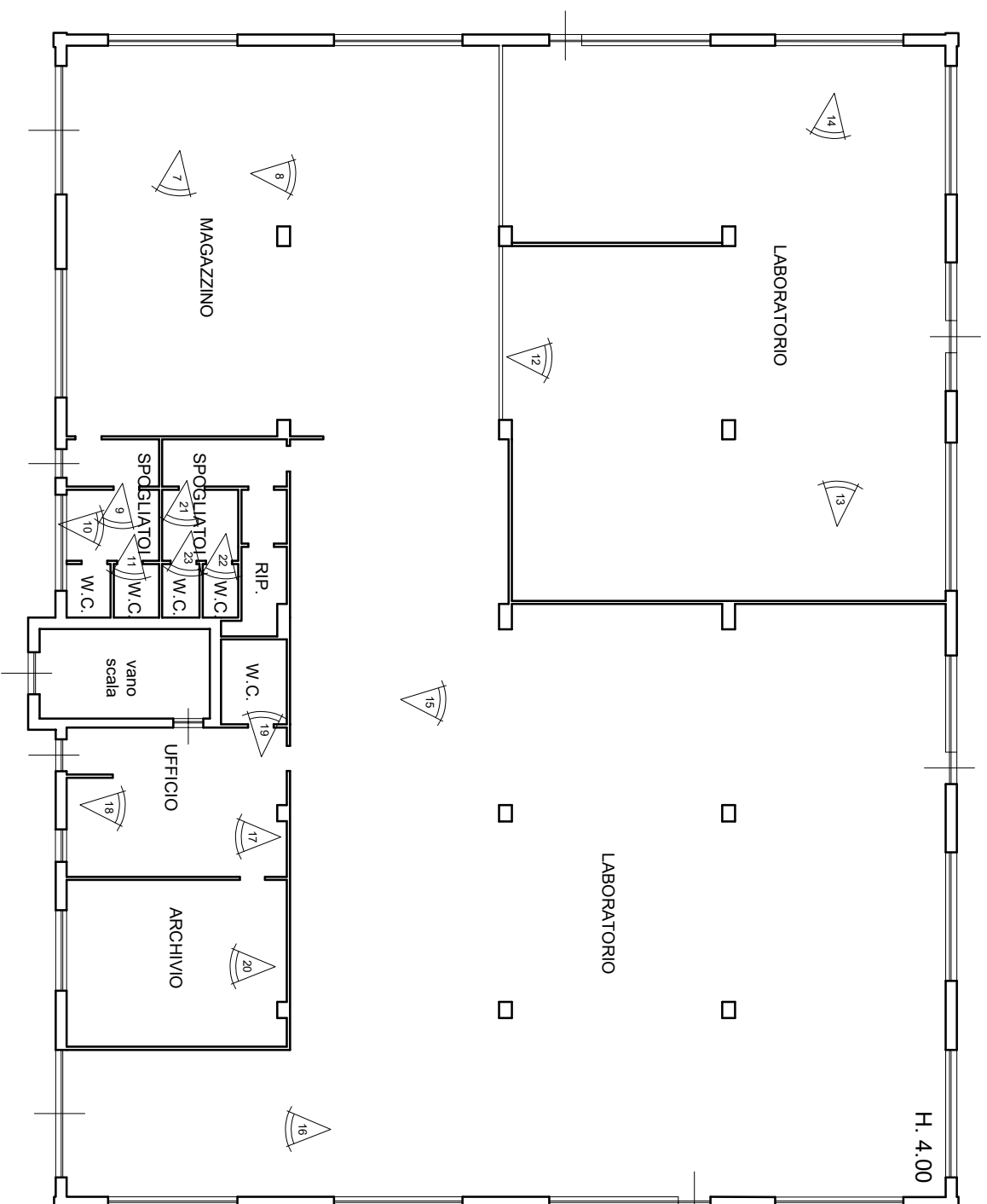
Giudice: Dott. Capotosto Angelica

## **D. ELABORATO GRAFICO**

Macerata, 18 aprile 2024

---

Geometra Stefano Serafini



Macerata il 17/04/2024

Il Tecnico  
Geom. Stefano Serafini

STEFANO SERAFINI  
via Mazenta, 14  
62100 - MACERATA (MC)  
Codice fiscale: SRFSFN76A23E783Z  
Telefono: 3394335627 - Fax: 073330310  
e-mail: stefano76.s@libero.it

# **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Tribunale di Macerata

**procedura n. 2064/2023**

---

Debitore: MA NEL. DI PERNA NELLO & C. S.N.C.

Giudice: Dott. Capotosto Angelica

## **E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Macerata, 18 aprile 2024

---

Geometra Stefano Serafini



Fotografia E.1 - Prospetto Sud



Fotografia E.2 - Prospetto Sud



Fotografia E.3 - Prospetto Ovest



Fotografia E.4 - Prospetto Nord



Fotografia E.5 - Prospetto Nord



Fotografia E.6 - Prospetto Est



Fotografia E.7 - Magazzino



Fotografia E.8 - Magazzino



Fotografia E.9 - Spogliatoio



Fotografia E.10 - Spogliatoio



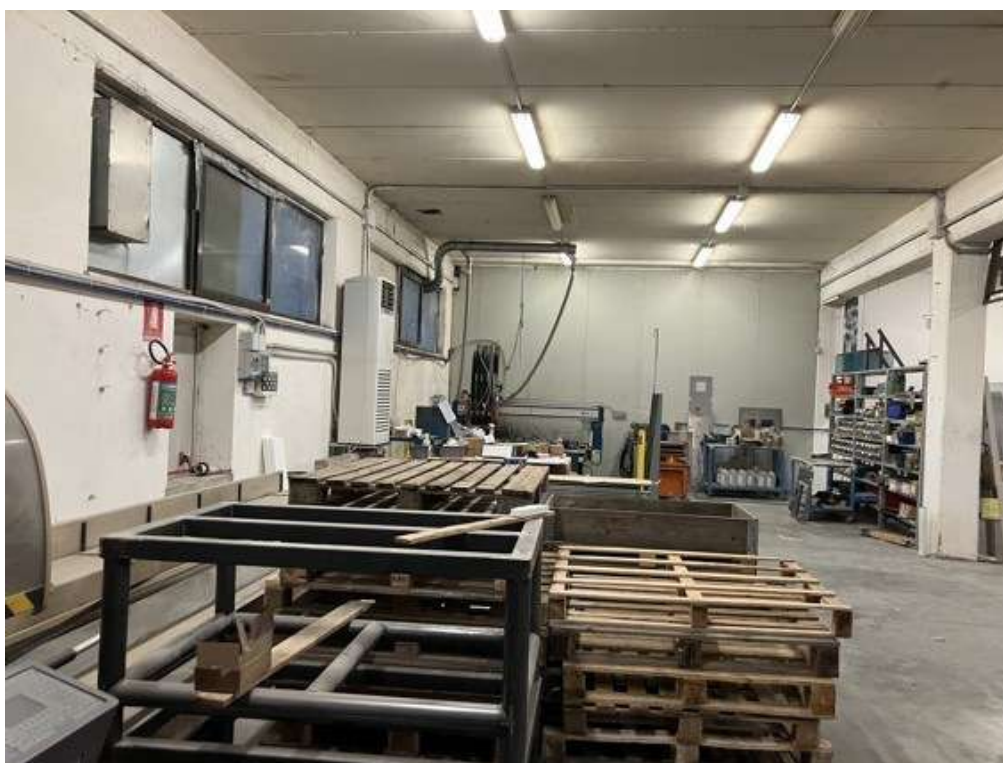
Fotografia E.11 - W.C.



Fotografia E.12 - Laboratorio



Fotografia E.13 - Laboratorio



Fotografia E.14 - Laboratorio



Fotografia E.15 - Laboratorio



Fotografia E.16 - Laboratorio



Fotografia E.17 - Ufficio



Fotografia E.18 - Ufficio



Fotografia E.19 - W.C.



Fotografia E.20 - Archivio



Fotografia E.21 - Spogliatoio



Fotografia E.22 - W.C.



Fotografia E.23 - W.C.