

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	DIV. RG N. 257/2018
	PROCEDIMENTO DI DIVISIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	Udienza 31/10/2024
	PREMESSA	ore 9:30
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in	
	considerazione, specificando:	
	○ DATI DI PIGNORAMENTO	
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'	
	○ VINCOLI E ONERI	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
		PER 329/15 L1

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare presentato a Bologna al n. 14 in data 07.07.2015, Reg. Gen. 27478 e Part. 19722, è stata pignorata **la quota di 1/4 (un quarto) sulla piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 20, Map. 733 sub 7, Categoria A/3, Consistenza 6 vani, Via Di Corticella n. 216/5, piano 2-S2 (abitazione di tipo economico con

cantina).

o Foglio 20, Map. 733, sub 104, Categoria C/6, Consistenza 14 mq Via

Di Corticella n. 216/5, piano S1 (autorimessa).

Il tutto a favore di **ORANGE FLORIMPEX S.R.L.**

* * *

LO SCRIVENTE EVIDENZIA LA NON DIVISIBILITÀ DEI BENI

PIGNORATI

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

con cantina ed autorimessa, composta da appartamento al piano secondo,

costituito da ingresso su soggiorno, cucina, loggia, disimpegno, bagno,

camera matrimoniale, camera singola con bagno; al piano secondo interrato

è presente la cantina; al piano primo interrato è presente l'autorimessa. Gli

immobili sono siti nel Comune di Bologna, in Via di Corticella n. 216/5.

Superficie commerciale dell'abitazione al piano secondo di circa mq 92,00,

con loggia di circa 6,00 mq, cantina di circa 3,70, autorimessa di circa 14,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente

identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna beni intestati a:

1. NON ESECUTATO – **proprietà per 3/4.**

2. ESECUTATO – **proprietà per 1/4.**

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 20, Map. 733 sub 7, ZC 2, Categoria A/3, Classe 3,

Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 90 mq, Rendita €

926,62, Via di Corticella n. 216/5 piano 2-S2.

- Foglio 20, Map. 733 sub 104, ZC 2, Categoria C/6, Classe 4,

Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 14 mq, Rendita €

79,53, Via di Corticella n. 216/5 piano S1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di Legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio, o come riportato nell' Atto a ministero del Notaio rogante, rep. N. 276618 del 01/10/1997, trascritto a Bologna il 14/10/1997 art. 20434.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere come riportato nell' Atto a ministero del Notaio rogante, rep. N. 276618 del 01/10/1997, trascritto a Bologna il 14/10/1997 art. 20434.

VINCOLI E ONERI

L'immobile è sottoposto a vincoli condominiali. L'immobile è amministrato dallo Studio Bergonzoni con sede a Bologna. La proprietà esecutata detiene 8,26 su 999,58 millesimi generali di proprietà sulle parti comuni.

Sono esclusi dalla vendita all'asta eventuali beni mobili presenti all'interno dell'abitazione. Rimane a carico dell'aggiudicatario la mobilitazione e/o lo

smaltimento di eventuali beni mobili rimasti all'interno dei beni.

CONFINI

Parti comuni, altre proprietà, salvo altri e come meglio in fatto.

PROPRIETÀ

1. NON ESECUTATO – proprietà per 3/4.
2. ESECUTATO – proprietà per 1/4.

PROVENIENZA DEL BENE

Per successione apertasi in data 11 settembre 2013, denuncia N. 3193 vol. 9990 registrata a Bologna – Ufficio Bologna 1 il 07/08/2014 e ivi trascritta il 09/10/2014 art. 25342 la quota di 1/2 di proprietà del De Cuius passò alla moglie e al Figlio che divennero comproprietari degli immobili oggetto di questa relazione rispettivamente per la quota di 3/4 (tre quarti) la prima e 1/4 (un quarto il secondo).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di successione legittima. **Si evidenzia come la Comproprietaria non eseguita degli immobili pignorati, sia titolare di diritto di abitazione vitalizio sugli immobili, scaturito per successione legittima al coniuge defunto nell'Anno 2014, essendo ella residente negli immobili dall'Anno 1997.**

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobile oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici, sintetizzati in breve:

Iscrizioni

1. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bologna in data 25/02/2015

all'art. 1062, per la somma di € 10.000,00.

Trascrizioni

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.

Il tutto come appare, dalla relazione notarile di seguito allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, o IVA nelle percentuali di Legge, in funzione del regime fiscale vigente per l'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione posteriore il 1 settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti Atti Abilitativi negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna:

- Nulla Osta p.g. n. 7348/1975 del 05/05/1975.
- Nulla Osta p.g. n. 48257/1975 del 03/02/1976.
- Nulla Osta p.g. n. 17633/1976 del 06/07/1976.
- Concessione Edilizia p.g n. 5825/1977 del 07/05/1979.
- Concessione Edilizia p.g n. 20296/1979 del 01/08/1979.
- CILA-Superbonus ordinaria p.g. n. 795146/2022 del 25/11/2022.

Accertamento Della Conformità Edilizia

Abitazione e cantina

La verifica della legittimità dello stato di fatto sarà eseguita con l'ultimo titolo edilizio sopra citato (Concessione Edilizia p.g n. 20296/1979 del 01/08/1979).

Lo stato di fatto dell'appartamento non risulta conforme allo stato legittimato dalla planimetria agli atti.

Le difformità sono riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria (difformità nelle partizioni interne all'unità) e di ristrutturazione edilizia (diverse dimensioni e posizioni delle forature esterne).

La cantina è sostanzialmente conforme al titolo edilizio sopra indicato.

Autorimessa

Lo stato di fatto dell'autorimessa non risulta conforme allo stato legittimato dalla planimetria agli atti.

Si rileva la presenza di una porzione di pilastro della struttura portante che sporge dalla muratura di separazione con altra unità.

Tali difformità dovranno essere sanate, a carico dell'aggiudicatario, con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, e ss.mm.ii.).

La normativa vigente, per la sanatoria del bene, prevede l'istruzione di una pratica SCIA a sanatoria con il pagamento di una sanzione minima di € 2.000,00. Sarà inoltre necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali con la presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio di modello Doc.Fa.

La verifica della effettiva sanabilità del bene e le spese relative alla sanatoria sono a carico dell'aggiudicatario dei beni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento 05843, codice identificativo 05843-

591091-2024, valevole sino al giorno 22/07/2034. Nel predetto certificato si

attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità i beni risultano occupati dalla comproprietaria non eseguita, titolare di diritto di abitazione vitalizio.

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti porzione di fabbricato ad uso civile abitazione (appartamento) con cantina e autorimessa.

L'appartamento è sito al piano secondo di edificio in linea con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio denominato "La Caratona".

L'edificio di tipologia in linea al piano terra è costituito da portico aperto (tipologia di edificio "su pilotis") con accessi agli 8 vani scala, sette piani fuori terra e due piani interrati che ospitano cantine e autorimesse. Tutti i

vani scala sono dotati di ascensore che collega tutti i piani compresi i due interrati. L'edificio è servito da un'unica centrale termica situata nello stesso

complesso. L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo del civico

216/5, ed è costituita da ingresso su soggiorno, cucina, loggia, disimpegno,

bagno, camera matrimoniale, camera singola con bagno disimpegno; al

piano secondo interrato è presente la cantina; al piano primo interrato è

presente l'autorimessa. L'accesso agli immobili in oggetto è dalla Via di

Corticella, con antistante parcheggio a pagamento per non residenti; il

complesso è altresì dotato di parco condominiale.

Il grado delle finiture dell'abitazione è dell'epoca di costruzione:

- Pareti e soffitti interni ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco.

- Pavimenti in ceramica in tutte le camere e i bagni.

○ Porte interne in legno tinta noce e ferramenta ottonata.

○ Serramenti delle finestre in alluminio e vetrocamera.

○ Oscuranti esterni ad avvolgibili in pvc.

○ Porta di accesso in legno massello.

○ I bagni sono dotati di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria monocomando.

○ Impianto di riscaldamento del tipo centralizzato per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con valvole termostatiche e contabilizzatori per la contabilizzazione separata dei consumi di riscaldamento. Terminali dell'impianto a convettori in acciaio.

○ Impianto elettrico sotto traccia.

○ Cantina e autorimessa pavimentate in clinker dim. 10x20 cm, con pareti tinteggiate di colore bianco.

○ La cantina è dotata di corrente elettrica ed attraversata da numerose tubazioni per il trasporto di acqua calda a fredda.

○ L'autorimessa è dotata di luce e acqua.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo....” ed in particolare all'Allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;
- per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;
- per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

<i>Immobilie</i>	<i>% calcolo sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>
------------------	-------------------------------------	-----------

<i>Appartamento e cantina</i>	% varie	94,73 ca
<i>Autorimessa</i>	A corpo	14,00 ca

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione (appartamento al piano secondo), con cantina e autorimessa. Gli immobili sono siti nel Comune di Bologna, in Via di Corticella n. 216/5.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche strutturali, della classificazione sismica della zona in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e degli eventuali costi di ripristino degli immobili, il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Il valore a metro quadro dell'abitazione ed accessori esclusivi considerato è di €/mq 1.800,00.

<i><u>Immobile</u></i>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>Valore</i>
<i><u>Abitazione e pertinenze</u></i>	94,73	170.505,00 €
<i><u>Autorimessa</u></i>	a corpo	15.000,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO		185.505,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO		185.000,00 €

VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERO BENE senza il diritto di

abitazione

Abbattimento 5% circa

€ 176.000,00

(Euro centosettantaseimila/00)

Determinazione del valore della quota di 1/4 dei beni oggetto di

pignoramento.

Lo scrivente, in risposta al quesito dell'esecuzione immobiliare posto, deve ora rintracciare quale sia il valore di mercato della sola quota parte che la procedura ha colpito, ossia 1/4 dell'intera proprietà.

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/4 SULLA PIENA PROPRIETA'.

€ 46.250,00

(euro quarantaseimiladuecentocinquanta/00)

Qualora l'immobile non dovesse essere assegnato in giudizio alla comproprietaria non eseguita al valore indicato al punto 1 sopra, lo scrivente propone una **percentuale di abbattimento** del valore del bene oggetto di procedura, tenuto conto che si tratta di un bene sul quale grava un

diritto di abitazione vitalizio:

1. VALORE DELL'INTERO BENE (calcolato considerando un usufrutto vitalizio a beneficio della comproprietaria non eseguita, nata il 08/11/1942, al tasso legale dell'2,5%):

€ 185.505,00 – € 46.376,25 = € 138.623,75, approssimato a

€ 138.000,00

(euro centotrentottomila/00)

2. VALORE DELLA QUOTA DI 1/4 DEI BENI (calcolato considerando un usufrutto vitalizio a beneficio della comproprietaria non eseguita).

€ 34.500,00

(euro trentaquattromilacinquecento/00)

3. VALORE DELL'INTERO BENE A BASE D'ASTA (calcolato

considerando un usufrutto vitalizio a beneficio della comproprietaria non
esecutata, nata il 08/11/1942, al tasso legale dell'2,5% e decurtato di un
ulteriore 5%*):

€ 132.000,00

(euro centotrentaduemila/00)

* * *

Con Osservanza;

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 10.07.2024

Allegati:

- o fotografie, planimetrie catastali e Attestato di Prestazione Energetica
(in pdf).

Esec. imm. N. 329/15 - Lotto unico

Raccolta Fotografie



Prospetto principale del complesso “La Caratona” rispetto a via di Corticella



Retro del complesso “La Caratona” rispetto a via di Corticella



Il soggiorno



Cucina



Loggia



Camera da letto



Un bagno



Cantina

MODULARIO
F. Cat. 5 T. 211



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

89 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

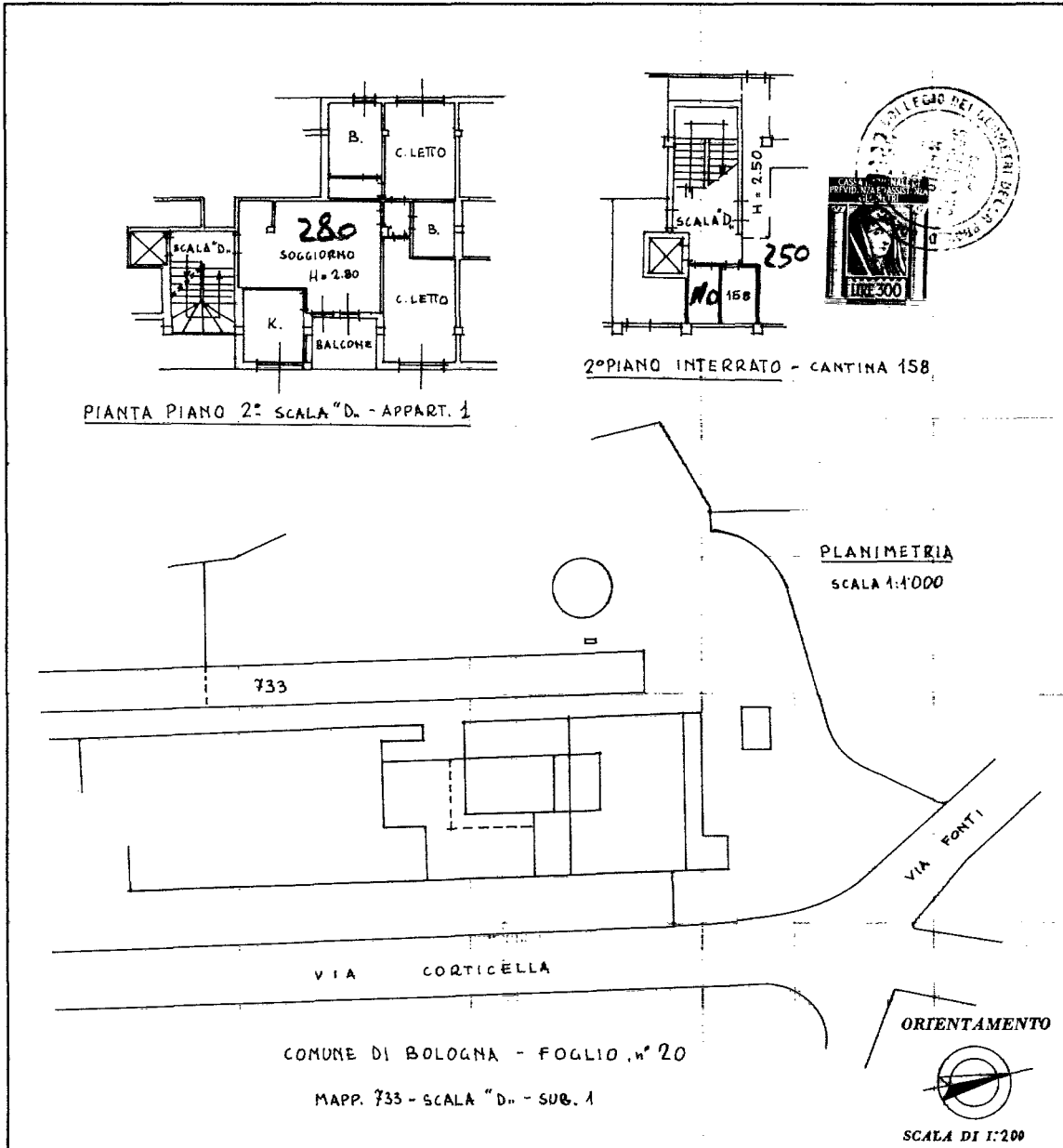
Lire
50

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLOGNA Via di CORTICELLA, 216/5 (SCALA "D.")

Ditta SOC. "LA CARATONA" - BOLOGNA VIA DE GIOVANNI, n°23 - AMM. UNICO sig. BORGHI ARMANDO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 6-8-1978
 PROT. N° 11457

FOGLIO	MAPP.	SUB.
20	733	7

L.R.S.-OFFICINA C.V.-ROMA

Compilata dal geom. MARIO SPALLETTA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di BOLOGNA n° 2.250

DATA 26/3/1979

Firma: *geom. Mario Spalletta*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2017 - Comune di BOLOGNA (A944) - < Foglio: 20 - Particella: 733 - Subalterno: 7 >
VIA DI CORTICELLA n. 216/5 piano: 2-S2;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. Cat. S. T. 211



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

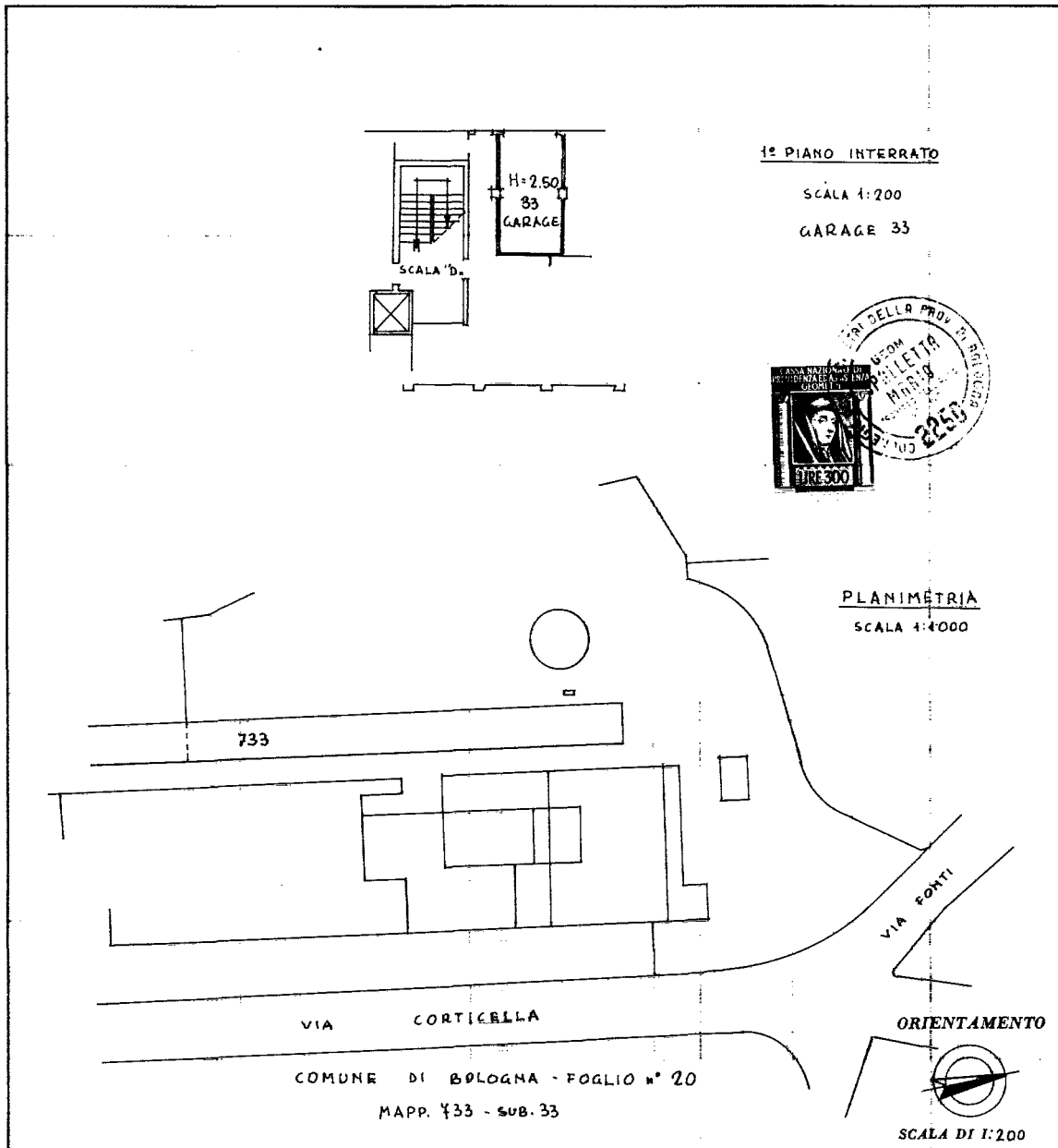
186 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1969, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLIGNA Via di CORTICELLA n° 216/5° (SCALA "D");

Ditta SOC. "LA GARATONA" - BOLOGNA VIA DE GIOVANNI, N° 23 - AMM. UNICO SIG. BORGHI ARMANDO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLIGNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 6-8-1979
PROT. N° 4376

FOGLIO	MAPP.	SUB.
<u>20</u>	<u>733</u>	<u>104</u>

IPS-OFFICINA CV-ROMA

Compilata dal geom. MARIO SPALLETTA
(Titolo, nome e cognome del servizio)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di BOLOGNA n° 2250

DATA 21/5/1979

Firma: geom. Mario Spalletta

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2017 - Comune di BOLOGNA (A944) - < Foglio: 20 - Particella: 733 - Subalterno: 104 >
VIA DI CORTICELLA n. 216/5 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: BOLOGNA
Indirizzo: VIA DI CORTICELLA n.216/5
Piano - Interno: 2--
Coordinate Gis: LAT: 44.5437 LON: 11.3541
Proprietario: Vedi Sezione 11
Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
A944	/	20	733	7	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare
N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1
Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita
Zona climatica: E
Anno di costruzione (presunto): 1975

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



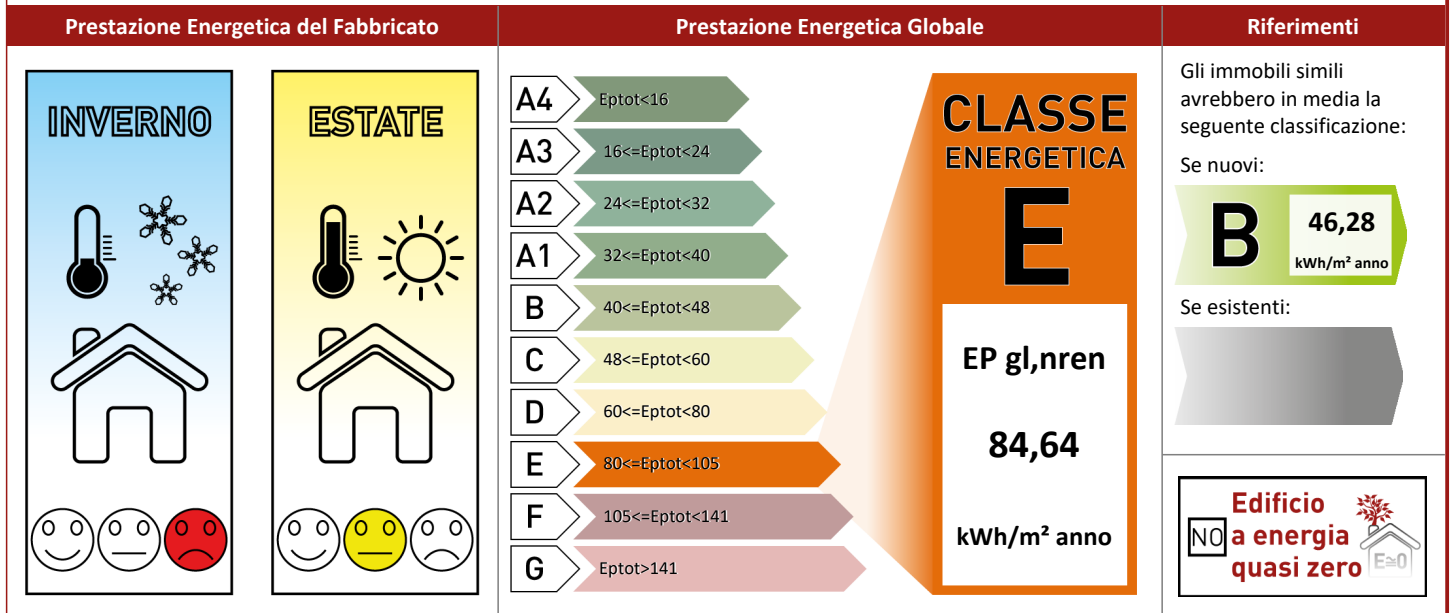
Illuminazione artificiale non presente



Trasporto di persone o cose non presente

4. 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.



SOGGETTO CERTIFICATORE

TECNICI PREPOSTI

Timbro e Firma

Timbro e Firma

5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	PRINCIPALE	2024		11,75	90.28%	1,59 [kWh/m ² /anno]	84,64 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete	Quantità annua consumata in uso standard	266,23 [kWh/el/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	115,33	
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale	Quantità annua consumata in uso standard	618,80 [Smc/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	1149,44		

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione invernale	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
		279,87	78,55	89,78	0,32
Climatizzazione estiva	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	A _{sol,est} [m ²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m ² k]
	0,00	0	9,20	0,117	0,0955

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO ₂
EP _{gl,nren} kWh/m ² anno	EP _{gl,ren} kWh/m ² anno	kg/m ² anno
84,64	1,59	16,10

8. 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 e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 2	Fabbricato - Involucro trasparente - NUOVI INFISSI	NO	35	56,54	C	56,54	C

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

SOGGETTO CERTIFICATORE

Timbro e Firma



10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)

Origine dei dati: Rilievo in sito

Software di calcolo utilizzato: TerMus

11. PROPRIETARI

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI

NO



in data: 22/07/2024

13. 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

NO



Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI

NO



14. ANNOTAZIONI

Impianto fotovoltaico non ancora in produzione. Impianto per riscaldamento e ACS non ancora registrato in CRITER.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Timbro e Firma

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

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".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) 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.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. 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: viene riportato il 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.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO2 e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO2.

SEZIONE 8

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

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

5CD9DAAA-23D3-40DF-8DFE-35E2403E9EE6

SOGGETTO CERTIFICATORE

Timbro e Firma