

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 72/24 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 20/01/2025

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 12:15

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
- 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 10 ed il 30 % 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 trascritto a Bologna in data 11/04/2024 al N. Reg. Gen. 17195 e N. Reg. Part. 12747 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

..., **la proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

Foglio 167:

○ Mapp. 282, Sub. 34 graffato al Mapp. 1147 – Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup. Cat. 62 mq, Rendita 551,32 €, via



Francesco Sabatucci n. 27, Piano 1;

- Mapp. 282, Sub. 35 – Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Sup. Cat. 3 mq, Rendita 26,44 €, via Francesco Sabatucci n. 27, Piano S1.

Il tutto a favore del Sig. ...

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad un appartamento al piano primo dello stabile costituito da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, uno studio ed un balcone; oltre ad una cantina al piano seminterrato ed una piccola area verde non recintata all'interno dell'area cortiliva comune; per una superficie commerciale indicativa dell'appartamento di circa 57,00 mq, di circa 4,00 mq il balcone, di circa 8,00 mq la cantina e di circa 25,00 mq l'area verde. Il Lotto si trova in comune di Bologna (BO), in via Francesco Sabatucci n. 27.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

1. ..., **la proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Foglio 167:

- Mapp. 282, Sub. 34 graffato al Mapp. 1147 – Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup. Cat. 62 mq, Rendita 551,32 €, via Francesco Sabatucci n. 27, Piano 1;

- Mapp. 282, Sub. 35 – Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 8



mq, Sup. Cat. 3 mq, Rendita 26,44 €, via Francesco Sabatucci n. 27,

Piano S1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, tenuto anche conto che il lotto si trova all'interno di un condominio costituito.

Si precisa a tal proposito che, da ultimo consuntivo approvato e relativo preventivo di spesa per la gestione ordinaria in corso, alla proprietà viene ripartita una quota annuale di circa 775,00 €.

Segnalo inoltre, sempre a livello condominiale, l'approvazione di lavori straordinari sul coperto del fabbricato, per cui sono stati preventivati alla proprietà spese per complessivi 8.277,00 €.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere, così come riportati nei titoli di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CONFINI

Il Lotto confina con muri perimetrali esterni, con proprietà comuni del fabbricato, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.



PROPRIETÀ

L'immobile risulta in proprietà di:

1. ..., **proprietaria per la quota di 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Tramite Atto di donazione a rogito del notaio ... del 20/01/2021 Rep. N. 15540 e Raccolta N. 10779, trascritto a Bologna il 27/01/2021 al N. Part. 2952, la Sig.ra ... donava la piena proprietà dell'immobile in oggetto alla Sig.ra ... attuale proprietaria.

- Precedentemente, la Sig.ra ... acquistava l'immobile in oggetto dal Sig. ... tramite atto di compravendita stipulato a ministero del notaio ... in data 04/07/2002 Rep. N. 27609 e Raccolta N. 13996, trascritto a Bologna il 09/07/2002 al N. Part. 22840.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento della donazione, la Sig.ra ... dichiarava di essere libera da vincoli matrimoniali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere l'ispezione ipotecaria dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. **Pignoramento Immobiliare** come sopra specificato,

ISCRIZIONI:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna il 10/05/2023 al N. Part. 3462 a favore del Sig. ..., in forza di decreto ingiuntivo emesso dal



Tribunale di Bologna in data 05/09/2022 Rep. N. 3802.

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per quanto concerne gli immobili, segnalo che la loro costruzione è antecedente al 01 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi protocollata il 22/10/2024 al N. 752482, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza Edilizia N. 3184 rilasciata il 10/07/1956, a seguito della domanda presentata il 28/02/1956 al Prot. Gen. N. 13889 per modifiche interne e piccolo ampliamento nel fabbricato posto in via Sabatucci n. 27.
- Autorizzazione il 08/05/1992 a seguito della domanda presentata il 11/04/1992 al Prot. Gen. N. 34600 per il restauro delle facciate esterne del palazzo.
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 11/02/2003 al Prot. Gen. 25706 per la realizzazione di strutture metalliche di sostegno nel vano scala condominiale,
- Denuncia di Lavori ai sensi della L. 05/11/1971 n. 1086 – Art. 4 presentata il 04/02/2005 al Prot. Gen. 23676 per opere di consolidamento strutturale all'interno del vano scala comune – Dichiarazione di Fine Lavori depositata il 08/07/2005 al Prot. Gen. N. 170536,



○ Deposito di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 19/12/2005

di cui al Prot. Gen. N. 267532,

○ Comunicazione di Inizio Lavori per opere di manutenzione straordinaria

depositata il 21/12/2012 al Prot. Gen. N. 299825 per riparazioni strutturali

e ripristino delle finiture del fabbricato,

○ Deposito di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 16/01/2014

di cui al Prot. Gen. N. 11673,

○ CILA a sanatoria con applicazione art. 19 bis della Legge Regionale 23/

2004 depositata in data 11/03/2022 al Prot. Gen. N. 120041 relativa

all'unità immobiliare in oggetto.

Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto

nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno),

che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in

referimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato

negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed

in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna la sostanziale

conformità dell'immobile a quanto assentito.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato

in data 08/03/2022, codice identificativo 02635-298709-2022, valevole sino

al giorno 08/03/2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile

oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 352,47

kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dalla



Proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Bologna (BO), presso via Sabatucci n. 27.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in muratura con pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate. Tamponamenti interni realizzati in muratura intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento e copertura piana realizzata con struttura analoga, con manto superficiale probabilmente ispezionabile.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ad esclusiva destinazione residenziale ed un piano seminterrato adibito a cantine.

L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti, nelle scale interne di collegamento fra i piani ed è da intendersi ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, il Lotto è composto da una porzione di detto fabbricato ad uso residenziale ubicata al piano primo dello stabile ed è costituito da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, uno studio ed un balcone; oltre ad una cantina al piano seminterrato ed una piccola area verde non recintata all'interno dell'area cortiliva comune.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno degli immobili sono da considerarsi scarsi:

- Porta interna con serratura semplice a mandate,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitto interno intonacato e tinteggiato,
- Altezza interna di circa 320 cm,



- Pavimenti interni realizzati in parte tramite piastrelle in gres ed in parte in piastrelle di graniglia di materiale lapideo,
- Pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico,
- Rivestimento dell'angolo cottura costituito da piastrelle in materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno del tipo tamburato,
- Infissi esterni con telaio in alluminio anodizzato e vetro-camera,
- Oscuranti tramite persiane avvolgibili in materiale plastico,
- Cassonetti in alluminio,
- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo tramite caldaia murale a gas alloggiata nel bagno,
- Radiatori a parete,
- Impianto elettrico completo e realizzato apparentemente tutto in traccia interna alle murature,
- Impianto citofonico semplice,
- Balcone pavimentato tramite piastrelle in gres e parapetto in ferro verniciato,
- Cantina pavimentate tramite piastrelle in gres e pareti interne tinteggiate,
- Porta della cantina in legno,
- L'area esterna si trova all'interno di un più ampio giardino, risulta solo parzialmente delimitata ed è risultata anch'essa in uno scarso stato manutentivo,
- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi molto scarso: segnale ad esempio evidenti macchie di umidità su tutte le



pareti dell'appartamento.

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

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Appartamento ca. mq 57,00



Balcone	ca. mq 4,00
---------	-------------

Cantina	ca. mq 8,00
---------	-------------

Area Esterna	ca. mq 25,00
--------------	--------------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto costituito da un appartamento ad uso residenziale, ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Sabatucci n. 27.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso residenziale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 1.800,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	57,00	102.600,00 €
Balcone	1,20	2.160,00 €
Cantina	2,00	3.600,00 €
Area Esterna	0,50	900,00 €
	Valore Totale	109.260,00 €
	VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:	110.000,00 €
	Percentuale di abbattimento	10 % circa
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 100.000,00



(Euro cento mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza;

Bologna, 20/12/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Consultazione di visure al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna
- Planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atti di provenienza
- Attestato di Prestazione Energetica
- Relazione Notarile (copia)
- Riferimenti per la stima dell'immobile

Per la pubblicità:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva, fotografie, planimetrie catastali e Attestato di Prestazione Energetica (in pdf)



Es. Imm. 72_2024 Raccolta Fotografica



Lo stabile di cui l'immobile è parte



Lo stabile di cui l'immobile è parte





Il soggiorno con angolo cottura



La camera da letto





Il bagno



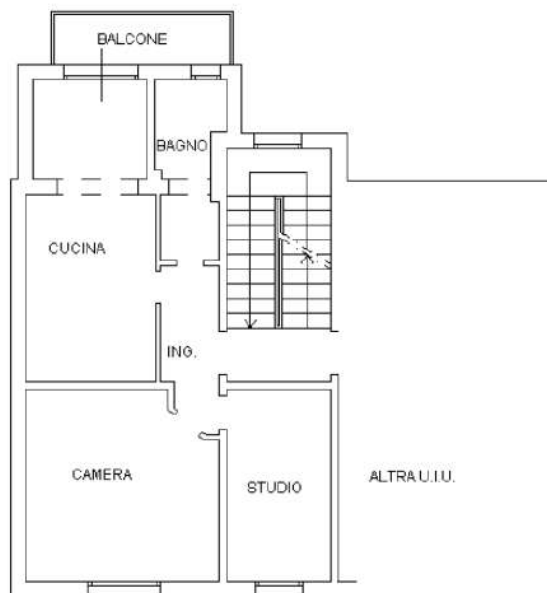
L'interno della cantina



Es. Imm. 72_2024 Elaborati Grafici

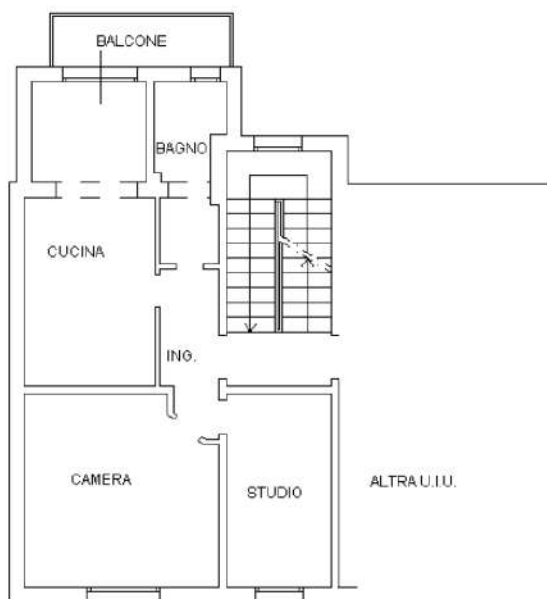
Appartamento:

PIANO PRIMO
H 3,20



Estratto Planimetria Catastale

PIANO PRIMO
H 3,20

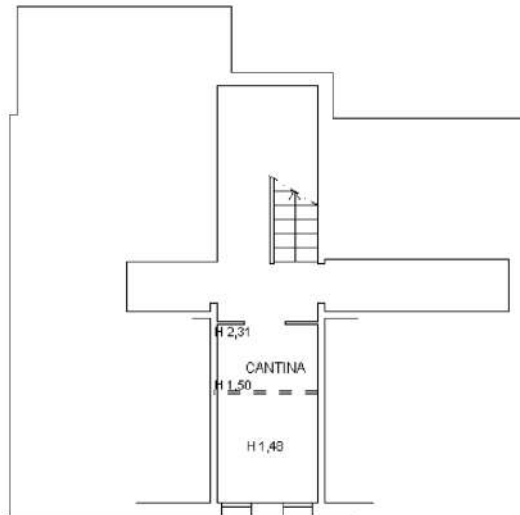


Estratto CILA P.G. n. 120041 del 2022



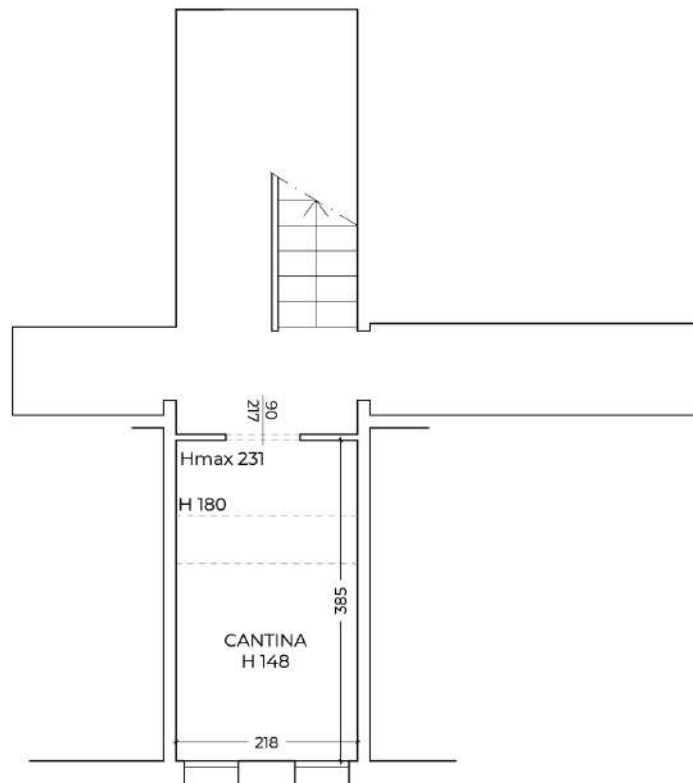
CANTINA:

PIANO INTERRATO



Estratto Planimetria Catastale

STATO DI FATTO



Estratto CILA P.G. n. 120041 del 2022



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: BOLOGNA

Indirizzo: Via Francesco Sabatucci n.27

Piano - Interno: 1-4

Coordinate Gis: LAT: LON:

Proprietario: [REDACTED]

Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
A944	/	167	282	34	

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): 1935

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



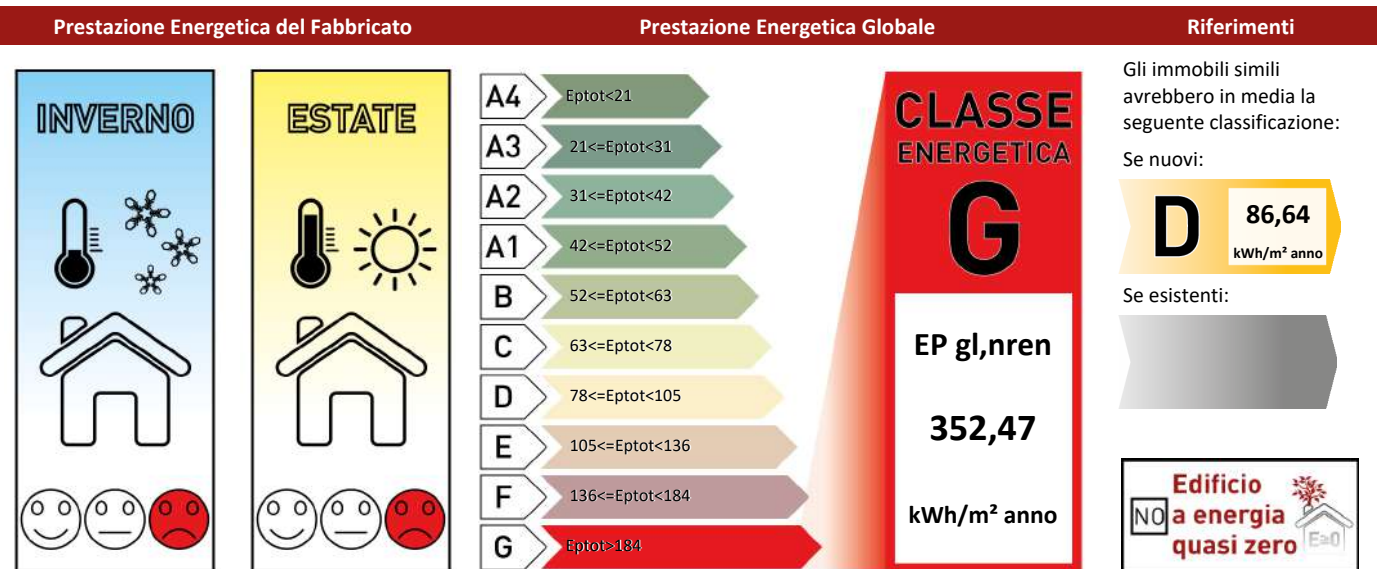
Illuminazione artificiale non presente



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

[REDACTED]

Timbro e Firma


TECNICI PREPOSTI

[REDACTED]



Timbro e Firma



5. IMPIANTI PRESENTI

Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
 caldaia autonoma Vettore Energetico Utilizzato Vettore Energetico Utilizzato	2006		24,00	39.81%	1,62 [kWh/m2/anno]	352,54 [kWh/m2/anno]
	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	167,96 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	72,76
	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	1036,01 [Smc/ anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	1949,89

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

 Climatizzazione invernale	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m²/anno]
	202,41	48,82	88,49	0,44	121,09
 Climatizzazione estiva	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A _{sol,est} [m²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m²k]
	0,00	0	4,87	0,100	0,4632

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO2
EP _{gl,nren} kWh/m² anno	EP _{gl,ren} kWh/m² anno	kg/m² anno
352,47	1,62	41,42

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/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - coibentazione esterna	NO	9	228,23	G	228,23	G

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: NAMIRIAL TERMO

11. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SI	NO
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

in data: 07/02/2022

12. 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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

SI	NO
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

02635-298709-2022

RILASCIATO IL 08/03/2022
VALIDO FINO AL 08/03/2032



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 (EPg), 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 (rappartata 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:

8A8243F4-3D1E-472F-B7A1-7E3CCC083F70

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

02635-298709-2022

RILASCIATO IL 08/03/2022

VALIDO FINO AL 08/03/2032

