

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 16592/24 L1

* * *

R.G. Divisione Imm.

PREMESSA

COPIA per

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

PUBBLICITA'

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 25/10/2023 al N. Reg. Gen. 49851 e N. Reg. Part. 36815 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

..., **la proprietà per la quota di 2/12;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO):

Foglio 175:

○ Mapp. 174, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie 00 ha 02 are 23 ca,

Reddito DOM 3,89 € e AGR 2,53 €;

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

Foglio 175:

- Mapp. 41, Sub. 15 – Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Sup. Cat. - mq, Rendita 121,37 €, via Punta n. 56, Piano T-1;
- Mapp. 175 graffato con il Mappale 191 Sub. 2 – Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup. Cat. -, Rendita 52,06 €, via Punta n. 55/B, Piano T;
- Mapp. 191, Sub. 3 graffato con il Mappale 197 – Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. - mq, Rendita 369,27 €, via Punta n. 55/B, Piano T-1;
- Mapp. 202, Sub. 2 graffato con il Sub. 3 – Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 24 vani, Sup. Cat. 74 mq, Rendita 22,31 €, via Punta n. 55/A, Piano T;

..., **la proprietà per la quota di 1/6;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

Foglio 175:

- Mapp. 584 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 24 mq, Sup. Cat. - mq, Rendita -, via Punta n. 57, Piano T;
- Mapp. 585 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 8 mq, Sup. Cat. - mq, Rendita -, via Punta n. 57, Piano T;
- Mapp. 586 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 23 mq, Sup. Cat. - mq, Rendita -, via Punta n. 57, Piano T;

..., **la proprietà per la quota di 128/8712;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

Foglio 175:

○ Mapp. 436 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 112 mq, Sup. Cat. - mq,
Rendita -, via Punta, Piano T;

○ Mapp. 567 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 95 mq, Sup. Cat. - mq,
Rendita -, via Punta, Piano T;

..., **la proprietà per la quota di 132/8712;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

Foglio 175:

○ Mapp. 559 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 16 mq, Sup. Cat. - mq,
Rendita -, via Punta, Piano T;

○ Mapp. 561 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 45 mq, Sup. Cat. - mq,
Rendita -, via Punta, Piano T;

○ Mapp. 563 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 225 mq, Sup. Cat. - mq,
Rendita -, via Punta, Piano T;

Il tutto a favore di ...

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Lotto costituito da un appartamento composto da un soggiorno con angolo cottura, due bagni e due camere; un ulteriore immobile accatastato come appartamento costituito da due piccoli vani al piano primo e da due vani ad uso cantina al piano terra; un ulteriore vano ad uso magazzino con corte esclusiva e dalla comproprietà di ulteriori mappali costituenti la strada di accesso al complesso immobiliare. Le superfici riscontrate verranno

specificate più avanti in un apposito capitolo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO), beni intestati a:

1. ..., proprietà per la quota di 2/12;

2. ..., **proprietà per la quota di 2/12;**

3. ..., proprietà per la quota di 2/3;

dei seguenti beni immobili:

Foglio 175:

- Mapp. 174, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie 00 ha 02 are 23 ca, Reddito DOM 3,89 € e AGR 2,53 €;

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

1. ..., proprietà per la quota di 2/12;

2. ..., **proprietà per la quota di 2/12;**

3. ..., proprietà per la quota di 2/3;

dei seguenti beni immobili:

Foglio 175:

- Mapp. 41, Sub. 15 – Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Sup. Cat. - mq, Rendita 121,37 €, via Punta n. 56, Piano T-1;

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

1. ..., proprietà per la quota di 2/12;

2. ..., **proprietà per la quota di 2/12;**

3. ..., proprietà per la quota di 2/3;

4. ..., abitazione per la quota di 2/3;

dei seguenti beni immobili:

Foglio 175:

○ Mapp. 175 graffato con il Mappale 191 Sub. 2 – Cat. C/6, Classe 2,

Consistenza 14 mq, Sup. Cat. -, Rendita 52,06 €, via Punta n. 55/B,

Piano T;

○ Mapp. 191, Sub. 3 graffato con il Mappale 197 – Cat. A/4, Classe 4,

Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. - mq, Rendita 369,27 €, via Punta n.

55/B, Piano T-1;

○ Mapp. 202, Sub. 2 graffato con il Sub. 3 – Cat. C/2, Classe 3,

Consistenza 24 vani, Sup. Cat. 74 mq, Rendita 22,31 €, via Punta n.

55/A, Piano T;

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

1. ..., proprietà per la quota di 1/6;

2. ..., **proprietà per la quota di 1/6;**

3. ..., proprietà per la quota di 4/6;

4. ..., abitazione per la quota di 1/2;

dei seguenti beni immobili:

Foglio 175:

○ Mapp. 584 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 24 mq, Sup. Cat. - mq,

Rendita -, via Punta n. 57, Piano T;

○ Mapp. 585 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 8 mq, Sup. Cat. - mq,

Rendita -, via Punta n. 57, Piano T;

○ Mapp. 586 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 23 mq, Sup. Cat. - mq,

Rendita -, via Punta n. 57, Piano T;

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

1. ..., proprietà per la quota di 128/8712;

2. ..., proprietà per la quota di 128/8712;

3. ..., proprietà per la quota di 64/4356;

4. ..., proprietà per la quota di 64/4356 in comunione con ...;

5. ..., proprietà per la quota di 384/1452;

6. ..., proprietà per la quota di 256/17424;

7. ..., proprietà per la quota di 256/17424;

8. ..., proprietà per la quota di 256/17424;

9. ..., proprietà per la quota di 256/17424;

10. ..., proprietà per la quota di 128/4356;

11. ..., proprietà per la quota di 32/1452;

12. ..., proprietà per la quota di 32/1452;

13. ..., proprietà per la quota di 32/1452;

14. ..., proprietà per la quota di 128/1452;

15. ..., proprietà per la quota di 1/66;

16. ..., proprietà per la quota di 128/1452;

17. ..., proprietà per la quota di 1/66;

18. ..., proprietà per la quota di 128/1452;

19. ..., proprietà per la quota di 32/1452;

20. ..., proprietà per la quota di 128/1452;

21. ..., proprietà per la quota di 128/1452;

dei seguenti beni immobili:

Foglio 175:

○ Mapp. 436 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 112 mq, Sup. Cat. - mq,

Rendita -, via Punta, Piano T;

○ Mapp. 567 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 95 mq, Sup. Cat. - mq,

Rendita -, via Punta, Piano T;

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

1. ..., proprietà per la quota di 132/8712;

2. ..., **proprietà per la quota di 132/8712;**

3. ..., proprietà per la quota di 66/4356;

4. ..., proprietà per la quota di 66/1452 in comunione con ...;

5. ..., proprietà per la quota di 396/1452;

6. ..., proprietà per la quota di 2/132;

7. ..., proprietà per la quota di 2/132;

8. ..., proprietà per la quota di 2/132;

9. ..., proprietà per la quota di 2/132;

10. ..., proprietà per la quota di 1/33;

11. ..., proprietà per la quota di 33/1452;

12. ..., proprietà per la quota di 33/1452;

13. ..., proprietà per la quota di 33/1452;

14. ..., proprietà per la quota di 132/1452;

15. ..., proprietà per la quota di 132/1452;

16. ..., proprietà per la quota di 132/1452;

17. ..., proprietà per la quota di 33/1452;

18. ..., proprietà per la quota di 132/1452;

19. ..., proprietà per la quota di 132/1452;

dei seguenti beni immobili:

Foglio 175:

○ Mapp. 559 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 16 mq, Sup. Cat. - mq,

Rendita -, via Punta, Piano T;

○ Mapp. 561 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 45 mq, Sup. Cat. - mq,

Rendita -, via Punta, Piano T;

○ Mapp. 563 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza 225 mq, Sup. Cat. - mq,

Rendita -, via Punta, Piano T;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento NON risulta

corrispondente con quanto depositato presso il Catasto: segnalo che

l'immobile di cui al Foglio 175, mappale 191, Sub. 2 (graffato al Foglio 175,

mappale 175), non trova riscontro nella realtà: da quanto emerge dall'analisi

della documentazione catastale, nella posizione in cui dovrebbe essere, ad

oggi, si trova in realtà il magazzino di cui al mappale 202, Sub. 2, anch'esso

oggetto di pignoramento.

In sostanza: l'originale Foglio 175, mappale 191, Sub. 2 (graffato al

Foglio 175, mappale 175) sembrerebbe essere stato sostituito dal mappale

202, Sub. 2, senza però essere mai stato soppresso. Così come, anche

l'estratto di mappa, risulta anch'esso non corrispondente alla realtà, proprio

per quanto concerne la sagoma rappresentata del Mappale 202. Occorrerà

provvedere ad un aggiornamento della documentazione catastale tramite la

presentazione di idoneo tipo mappale con conseguente aggiornamento dei

subalterni e rappresentazione corretta delle planimetrie inesatte, per una

spesa indicativa di circa 500,00 € di diritti di segreteria, oltre spese tecniche

ed accessorie.

Ogni adempimento a riguardo è da intendersi comunque a cura e

spese dell'eventuale aggiudicatario, di concerto con gli altri comproprietari

degli immobili.

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 più ampio comparto costituito da più unità a prevalente destinazione residenziale.

Si segnala per esempio che gli ENTI URBANI di cui ai mappali 436, 559, 561, 563, 567, 584, 585, 586 e parte del terreno di cui al mappale 174, costituiscono la via di accesso al complesso immobiliare e parte delle sue aree interne di circolazione.

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, quali ad esempio:

- Servitù perpetua di passaggio di condotte acqua, gas e fognatura a favore dei mappali: C.T. comune di Imola, Foglio 175, mappale 587 e C.T. comune di Imola, Foglio 175, mappali 445 e 587 ed a carico di: C.T. comune di Imola, Foglio 175, mappali 174, 175 e 202 – cfr. Atto a ministero del notaio ... di cui al Rep. N. 53390.

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

Il Lotto confina con proprietà comuni o strade di viabilità comunale, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Stante la quantità dei cespiti e le differenti quote di comproprietà, si

rimanda al capitolo relativo all' *IDENTIFICAZIONE CATASTALE*.

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Al 01/01/2003 gli immobili sopra descritti (tranne le particelle 584, 585, 586 e le particelle 436, 567, 559, 561, 563) erano di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno del signor ... nato a Fossalto il 28 agosto 1943 e della signora ... (tuttora intestata), per separati acquisti nei confronti dei signori ... in forza di rogito Notaio ... in data 17 dicembre 1973 rep. 2216/1047, trascritto il 15 gennaio 1974 art. 1682.

Il signor ... morì in data 16 novembre 2020 senza lasciare disposizioni di ultima volontà, per cui in forza di legge gli sono succeduti la moglie signora ... e i figli ..., attuali intestatari per le quote e i diritti sopra indicati nella descrizione catastale.

- Al 01/01/2003 le particelle 584, 585, 586, erano di proprietà del signor ... nato a San Lazzaro di Savena l'8 giugno 1948 che in forza di atto di permuta a rogito Notaio ... in data 29 settembre 2021 rep.n. 53390/14271, trascritto il 15 ottobre 2021 art. 38004, le ha cedute ai signori ..., tutti liberi da vincoli matrimoniali, che hanno acquistato per i diritti e le quote sopra indicate nella descrizione catastale.

- Relativamente alle particelle 436, 567, 559, 561, 563, cointestate a molte persone per quote diverse, NON è stato possibile trovare l'atto o gli atti che abbiano comportato tale cointestazione e neppure i frazionamenti catastali che possano far risalire, per le quote dei signori ... e ..., alle

originarie particelle, quali pervenute in forza della successione e alla

permuta sopra indicate. Tali particelle identificano strisce di terreno

presumibilmente considerate condominiali.

Forse con operazione solo catastale è stato possibile la intestazione quale

risulta attualmente e come sopra riportata

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Laddove indicato, il Sig. ... dichiarava di essere libero 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 volontaria** iscritta a Bologna il 21/04/2023 all'Art. N. 2966

a favore del Sig. ..., in forza di lodo arbitrale (procedimento

27/2020) Tribunale di Bologna dichiarato esecutivo ex art. 825 c.p.c.

in data 15/09/2022.

Grava la quota di proprietà del signor ... di tutti gli immobili sopra

descritti.

N.B. Non è elencata la particella 191 sub. 2 che peraltro è graffata

con la particella 175 indicata nell'elenco degli immobili colpiti.

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 1 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imola (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi protocollata il 31/01/2024 al N. 3581, sono stati forniti in visione i seguenti

Atti Abilitativi:

○ Concessione Edilizia in Sanatoria N. 7984 rilasciata il 02/02/1999, a seguito della domanda presentata il 01/03/1995 al Prot. Gen. N. 7984 per modifiche relative al magazzino di cui al mappale 202, subb. 1 e 2.

○ Licenza per Lavori Edili N. 325, P.G. N. 6673 rilasciata il 06/07/1960 a seguito della domanda presentata il 26/02/1960 per l'ampliamento di un fabbricato urbano a destinazione residenziale (l'attuale Mappale 191, Sub. 3).

○ Dichiarazione di Abitabilità N. 42 Reg. Abit. di cui al P.G. N. 19108 rilasciata il 05/06/1963 a seguito della domanda presentata 27/12/1962.

○ Licenza per Lavori Edili N. 182, P.G. N. 5135 rilasciata il 03/04/1965 a seguito della domanda presentata il 09/14/1965 per la realizzazione di un fabbricato ad uso rimesse.

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 riferimento 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 diverse difformità interne relative alla disposizione interna dei vani e di alcune murature tramezze. Trattasi di abusi sanabili con pratica CILA a sanatoria con sanzione minima di 1.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria. Ogni opera relativa alla remissione in pristino o alla sanatoria delle opere abusive è da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APP.TO di cui al F. 175, mapp. 191, Sub. 3: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19/09/2023, codice identificativo 04819-475205-2023, valevole sino al giorno 19/09/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 328,70 kWh/mq-anno).

APP.TO di cui al F. 175, mapp. 41, Sub. 15: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 15/09/2023, codice identificativo 04819-474978-2023, valevole sino al giorno 15/09/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 459,60 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono risultati occupati dalla Sig.ra ..., intestataria di diritto di abitazione anche per immobili non abitativi, così come indicato anche in Relazione Notarile.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Imola (BO), presso la via Punta n. 55/A.

Gli immobili che costituiscono il lotto fanno parte di edifici che sono

stati realizzati con struttura portante in muratura di laterizio, intonacata da ambo i lati, con tamponamenti interni sempre in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai interpiano con struttura in latero-cemento e copertura a falde inclinate con struttura analoga e manto di copertura in tegole o coppi di laterizio. L'edificio principale ad uso residenziale si sviluppa su più piani fuori terra destinati prevalentemente ad abitazione, il piano terra comprende vani di servizio o ad uso cantine.

Il complesso immobiliare è stato edificato antecedentemente il 1967 e risulta completo nelle strutture portanti, nelle scale di collegamento fra i piani e si può intendere praticamente ultimato nelle sue parti esterne.

Gli edifici principali ad uso residenziale sono due, entrambi su due livelli.

APPARTAMENTO di cui al Foglio 175, mappale 191, Sub. 3:

La porzione di fabbricato in oggetto ha un ingresso indipendente ed è costituita da soggiorno con angolo cottura ed un bagno al piano terra, da due camere da letto, un bagno ed un balcone al piano primo, oltre ad una piccola tettoia sul retro dello stabile.

Il grado delle finiture è da considerarsi appena discreto e vado qui di seguito ad elencare le principali caratteristiche:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,
- Altezza interna variabile: circa 280 cm al piano terra e circa 315 cm al piano primo,
- Porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro,
- Pavimento realizzato prevalentemente tramite piastrelle in graniglia di pietra naturale,

- Battiscopa in legno,

- Pavimento e rivestimento dei bagni realizzato in piastrelle di materiale ceramico,

- Sanitari in ceramica con rubinetteria a miscelazione,

- Porte interne in legno,

- Infissi esterni in legno con vetro camera,

- Oscuranti tramite scuri esterni a battente in legno,

- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo tramite caldaia murale a gas,

- Evidenzio importanti segni di umidità all'interno di alcuni vani.

APPARTAMENTO di cui al Foglio 175, mappale 41, Sub. 15:

La porzione di fabbricato in oggetto ha un ingresso indipendente tramite una scala esterna ed è costituita da due piccoli vani al piano primo e da due cantine al piano terra.

Il grado delle finiture è da considerarsi scarso e vado qui di seguito ad elencare le principali caratteristiche:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,

- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,

- Altezza interna di circa 270 cm,

- Porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro,

- Pavimento realizzato prevalentemente tramite piastrelle in gres,

- Battiscopa in legno,

- Immobile privo di bagno,

- Immobile privo di impianto di riscaldamento.

MAGAZZINO di cui al Foglio 175, mappale 202, Sub. 3:

La porzione di fabbricato in oggetto è costituita da un unico vano ad uso magazzino e il grado delle sue finiture è da considerarsi scarso, ma comunque consono alla sua destinazione d'uso:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni con la struttura in latero-cemento lasciata a vista,
- Altezza interna variabile a seguire l'andamento della falda di copertura: da circa 230 cm a circa 300cm,
- Portone d'ingresso in legno a doppio battente,
- Pavimento realizzato in battuto di cemento,
- E' presente un camino interno ed un lavabo.

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 di cui al Foglio 175, mappale 191, Sub. 3:

Appartamento PT ca. mq 58,00

Appartamento P1 ca. mq 54,50

Tettoia ca. mq 15,00

Balcone ca. mq 2,00

APPARTAMENTO di cui al Foglio 175, mappale 41, Sub. 15:

Appartamento P1 ca. mq 27,00

Cantine PT ca. mq 46,00

MAGAZZINO di cui al Foglio 175, mappale 202, Sub. 3:

Magazzino ca. mq 25,00

Corte Esclusiva ca. mq 480,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto costituito da più immobili, ubicato in Comune di Imola (BO), presso la via Punta n. 55/A.

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 degli immobili è il seguente:

- Mapp.le 191 Sub. 3 – App.to ed accessori esclusivi: €/mq 950,00 circa;
- Mapp.le 41 Sub. 15 – App.to ed accessori esclusivi: €/mq 600,00 circa;
- Mapp.le 202 Sub. 3 – Mag. ed accessori esclusivi: €/mq 350,00 circa;

pertanto:

	mq	perc.	sup omog	valore €/mq	valore immobile
App.to Mapp 191 Sub 3					
<i>Residenziale PT</i>	58,00	1,00	58,00	€ 950,00	€ 55.100,00
<i>Residenziale P1</i>	54,50	1,00	54,50	€ 950,00	€ 51.775,00
<i>Tettoia PT</i>	15,00	0,30	4,50	€ 950,00	€ 4.275,00
<i>Balcone</i>	2,00	0,30	0,60	€ 950,00	€ 570,00
					€ 111.720,00

App.to Mapp 41 Sub 15					
<i>Residenziale P1</i>	27,00	1,00	27,00	€ 600,00	€ 16.200,00
<i>Magazzini PT</i>	46,00	0,25	11,50	€ 600,00	€ 6.900,00
					€ 23.100,00

Mag. Mapp 202 Sub 3					
<i>Magazzino</i>	25,00	1,00	25,00	€ 350,00	€ 8.750,00
<i>Corte esclusiva</i>	480,00	0,02	9,60	€ 350,00	€ 3.360,00
					€ 8.750,00

TOTALE	143.570,00 €
---------------	---------------------

Considerando che gli altri cespiti, quelli che costituiscono la strada di accesso e le aree interne di circolazione del complesso immobiliare, ritengo siano prive di un loro specifico valore di mercato in quanto equiparabili a BENI COMUNI, propongo un:

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO dei CESPITI: 143.570,00 €

Valore a cui va detratto il diritto di abitazione della Sig.ra ..., nata il

24/02/1947 (anni 77), equiparato ad un usufrutto vitalizio in Suo favore

(43.071,00 €) da cui:

VALORE NUDA PROPRIETA' dell'INTERO: 100.499,00 €

In base a tutto quanto sopra esposto, ed in ossequio a quanto richiesto nel

Quesito espongo quindi i seguenti valori:

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO LOTTO: 100.500,00 €

Percentuale di abbattimento 10 % circa

VALORE BASE D'ASTA dell'INTERO: € 90.500,00

(Euro novanta mila cinque cento/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, 07/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Mario Chiavelli

Allegati per la pubblicità:

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

Es. Imm. 269_2023 Raccolta Fotografica



Lo stabile di cui l'immobile è parte



Lo stabile di cui l'immobile è parte



L'esterno del vano ad uso magazzino



Soggiorno con angolo cottura dell'appartamento di cui al Sub. 3



Una delle camere all'interno dell'appartamento di cui al Sub. 3



Uno dei bagni all'interno dell'appartamento di cui al Sub. 3



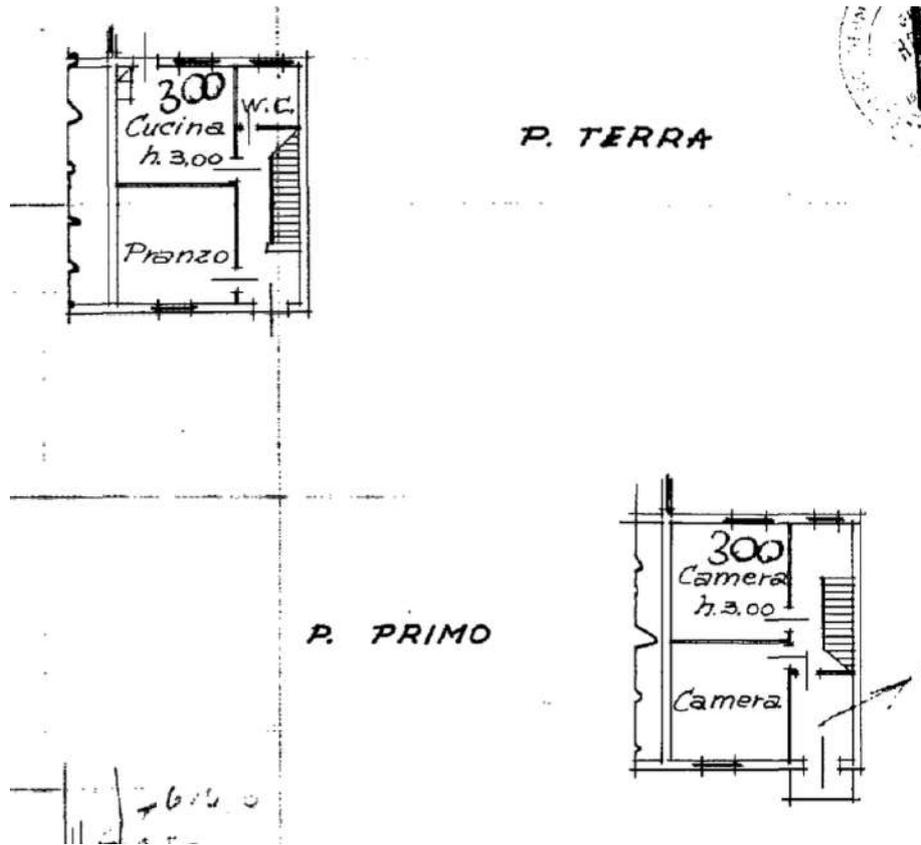
Il vano di ingresso dell'appartamento di cui al Sub. 15



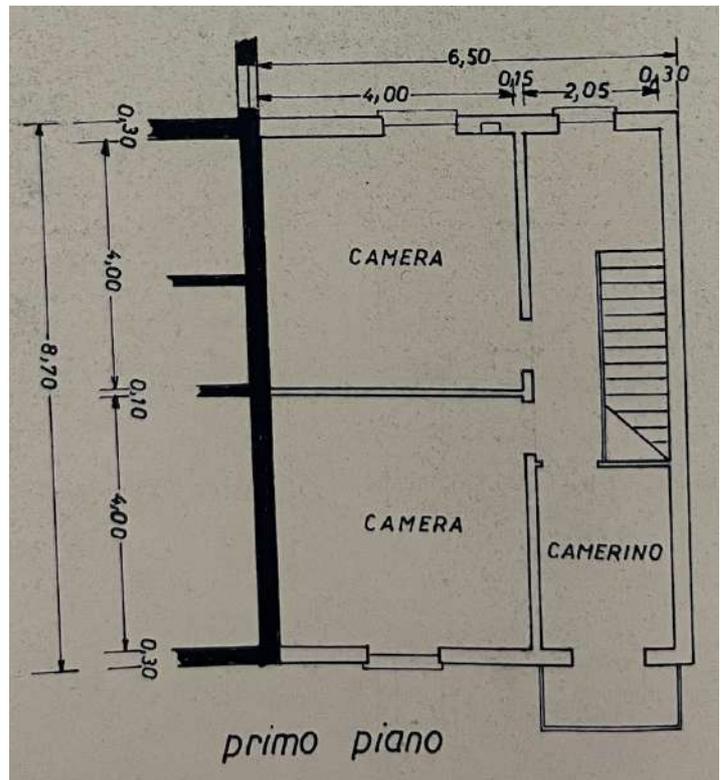
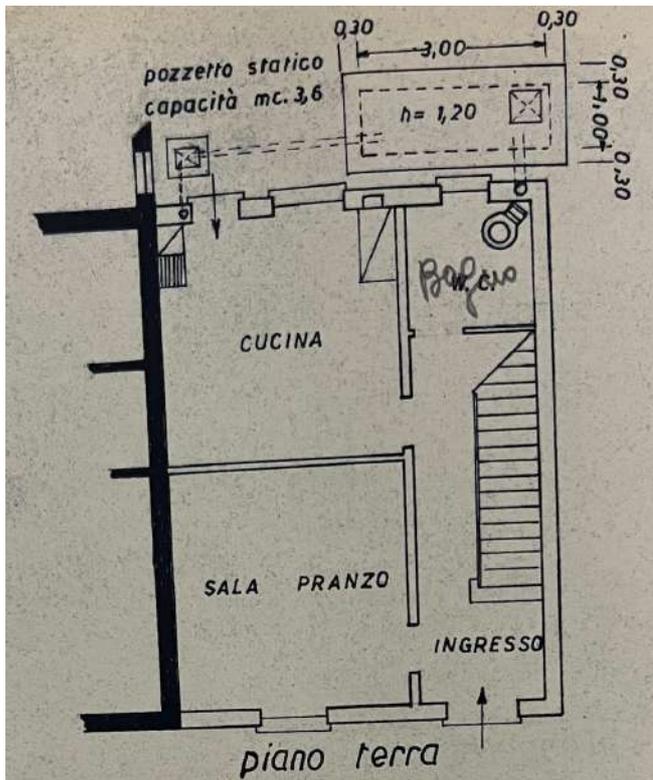
L'interno del magazzino

Es. Imm. 269_2023 Elaborati Grafici

APPARTAMENTO di cui al Foglio 175, mappale 191, Sub. 3:

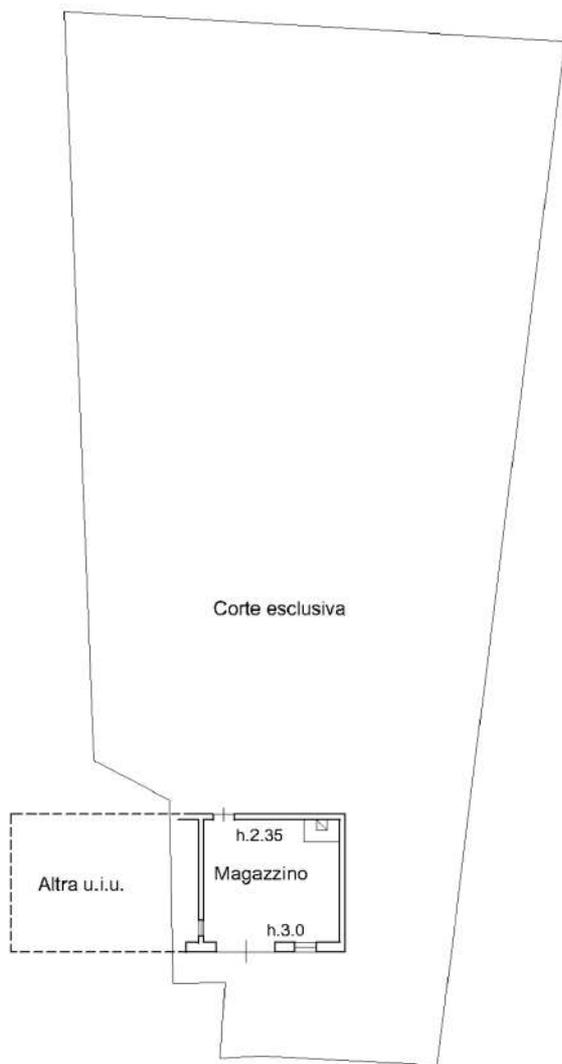


Estratto Planimetria Catastale



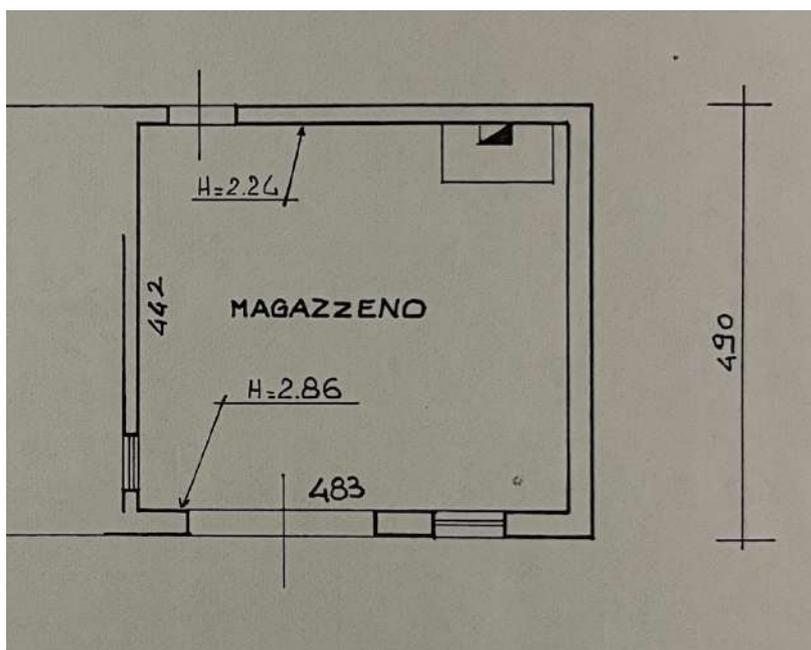
Estratto da Licenza n. 325 del 1960

MAGAZZINO di cui al Foglio 175, mappale 202, Sub. 3:



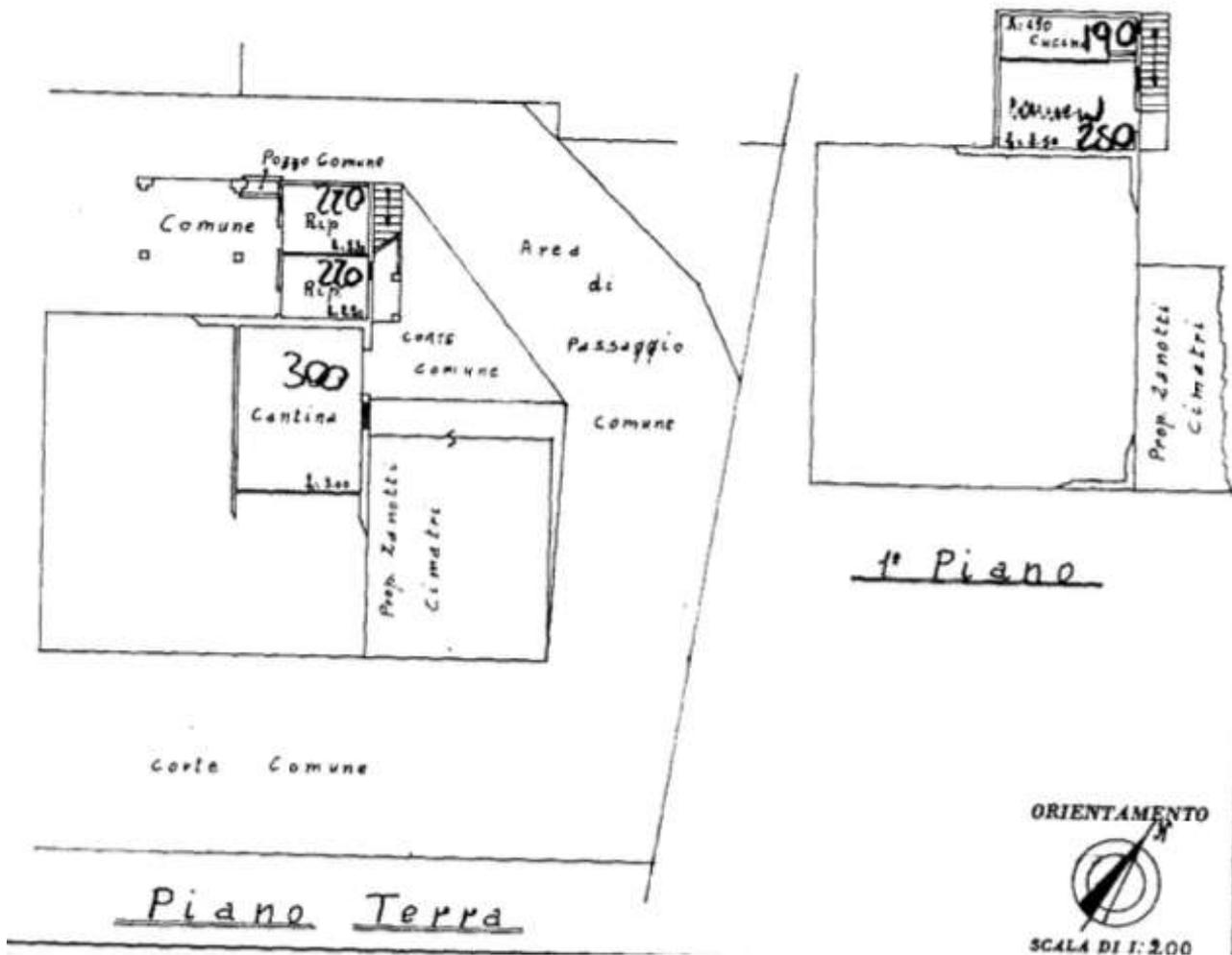
PIANO TERRA

Estratto Planimetria Catastale



Estratto da Concessione in Sanatoria n. 7984 del 1999

APPARTAMENTO di cui al Foglio 175, mappale 41, Sub. 15:



Estratto Planimetria Catastale

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: IMOLA

Indirizzo: Via Punta n.55/A

Piano - Interno: t-p

Coordinate Gis: LAT: LON:

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
E289	/	175	191	3	

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): 1960

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



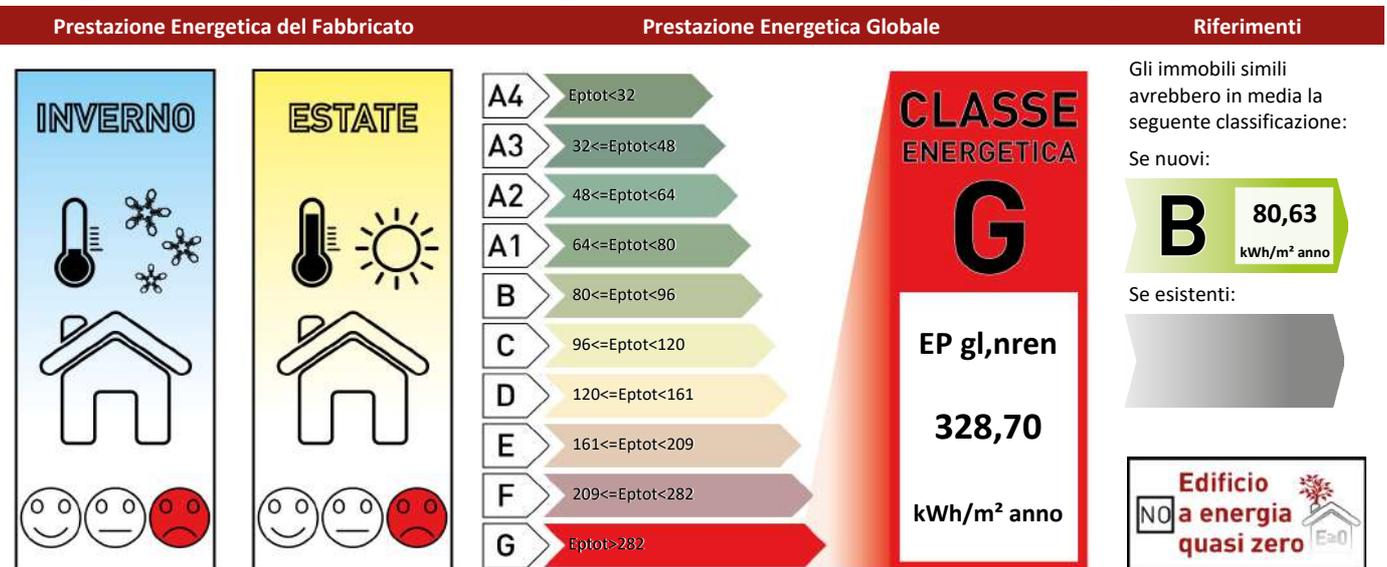
Illuminazione artificiale non presente



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 IN.V. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	Nuovadens 24K	2018	64D41A4C-876	20,10	71.27%	5,97 [kWh/m ² /anno]	328,71 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	1175,34 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ (kg/anno)	505,40
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	2945,93 [Smc/anno]	Emissioni di CO ₂ (kg/anno)	5356,24

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

Icona	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
 Climatizzazione invernale	352,35	92,52	253,30	0,72	222,22
Icona	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	A _{sol,est} [m ²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m ² k]
 Climatizzazione estiva	0,00	0	3,96	0,043	0,4443

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
328,70	5,97	62,50

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 1	Fabbricato - Involucro opaco - coibentazione esterna	NO	5	166,12	E	166,12	E

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno **VETTORE ENERGETICO:** Energia elettrica

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodo di calcolo di progetto o di calcolo standardizzato (all. A-3 punto 3.1, 4.1)

Origine dei dati: Rilievo in sito

Software di calcolo utilizzato: WWW.APE-ONLINE.IT

11. PROPRIETARI

[REDAZIONE]

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: 29/08/2023

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

[REDAZIONE]

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 (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 (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:

97D71336-1169-42FE-817B-CBB2E73DDA14

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma

Pag. 4/4
**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

04819-475205-2023

RILASCIATO IL 19/09/2023

VALIDO FINO AL 19/09/2033

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: IMOLA
Indirizzo: Via Punta n.snc
Piano - Interno: primo
Coordinate Gis: LAT: LON:
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
E289	/	175	41	15	

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): 1940

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria virtuale



Ventilazione meccanica non presente



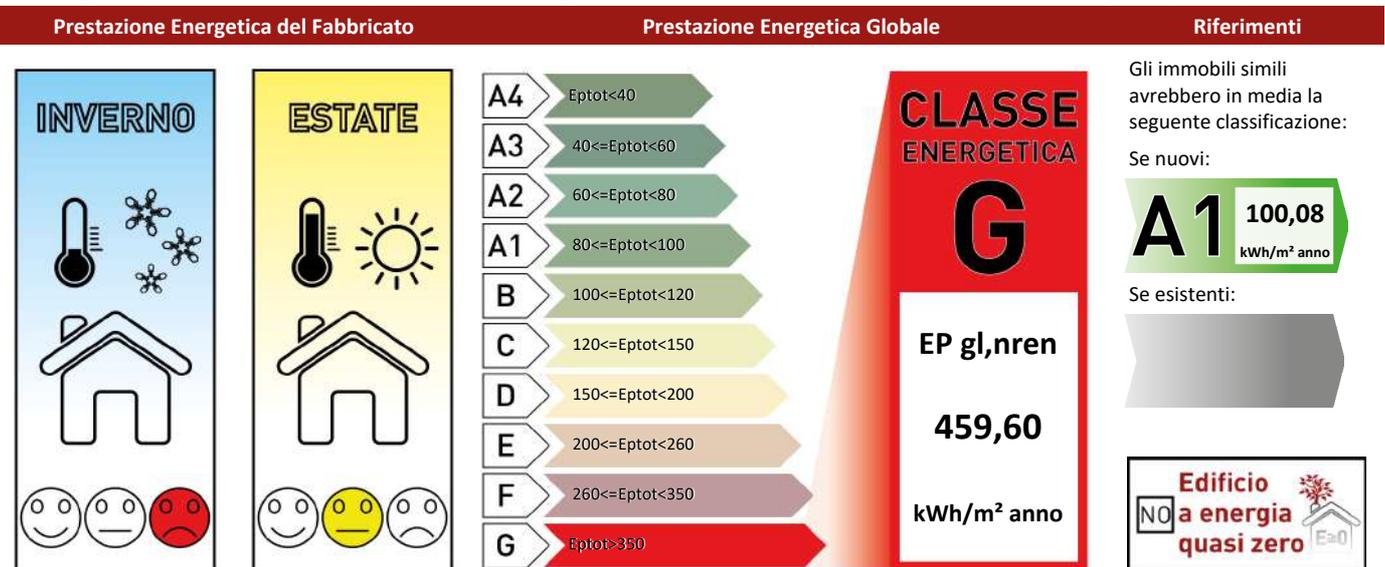
Illuminazione artificiale non presente



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

CLIMATIZZAZIONE INVERNALE H	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Novadens 24k	2018		24,70	68.43%	12,43 [kWh/m2/anno]	416,06 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	597,68 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	257,00
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	862,97 [Smc/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	1569,04
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA W (Virtuale)	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Impianto fittizio ACS	2000		0,06	56.67%	0,00 [kWh/m2/anno]	43,55 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	103,11 [Smc/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	187,47

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

	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m²/anno]
Climatizzazione invernale	78,54	22,60	91,29	1,16	293,22
	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A _{sol,est} [m²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m²k]
Climatizzazione estiva	0,00	0	0,55	0,024	0,3012

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
459,60	12,43	87,97

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 - Via Punta - migliorativo 1	NO	8	429,66	G	231,42	E
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - cappotto esterno	NO	6	289,20	F		

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno **VETTORE ENERGETICO:** Energia elettrica

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodo di calcolo di progetto o di calcolo standardizzato (all. A-3 punto 3.1, 4.1)

Origine dei dati: Rilievo in sito

Software di calcolo utilizzato: WWW.APE-ONLINE.IT

11. PROPRIETARI

[REDAZIONE]

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: 12/09/2023

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

[REDAZIONE]

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 (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 (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:

03B06DD3-F816-4878-B42A-CDB264BFAB59

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma