

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 81/2024**

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

**LOTTO UNICO**

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la situazione occupazionale, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non 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.

In caso di vendita forzata dei beni, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato causa lo stato occupazione dei beni, nonché migliorare l'appetibilità e rendere più competitiva la gara.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è tenuto



conto anche dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari

FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari

dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2024, visti i risultati delle aste

immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona.

La vendita sarà proposta in un unico lotto.

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

#### **Proprietà per ½ ciascuno :**

Al piano Terra:

Ingresso, autorimessa, disimpegno, ripostiglio, n. 2 cantine, bagno, vano

scale;

Al Piano Primo:

disimpegno, cucina, camera matrimoniale, ripostiglio, soggiorno, per una

superficie calpestabile complessiva di mq. 116,92 circa;

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così identificati:

Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Comune di Medicina

Catasto Fabbricati

○ Foglio 162 Mappale 92 Sub. 8 Autorimessa C/6 – Cons. 13mq –

Rendita Euro 47,00 - via G. Oberdan n° 18 Piano T;

○ Foglio 162 Mappale 92 Sub. 9 Abitazione A/4 – Cons. 4,5 vani –

Rendita Euro 178,95 - via G. Oberdan n° 18 Piano T-1;

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni: Vedasi atti di provenienza



Servitù: Vedasi atti di provenienza

### VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale sono poste le unità immobiliari oggetto di stima.

### CONFINI

Ragioni comuni da più lati, ragioni Trombetti e forse altri.

### PERTINENZA

Proprietà per ½ ciascuno

### PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva gravano delle formalità come da relazione ventennale notarile allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura a seguito della vendita:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** n. 447 del 09/01/2007 favore: UNICREDIT BANCA SPA, con sede in Bologna (BO), (domicilio ipotecario eletto: Bologna, Agenzia Emilia Ponente C-3040) per Euro 277.500,00 di cui 185.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo;

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** n. 13295 del 16/04/2024 favore: ...*OMISSIS*..., Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Bologna (BO), in data 01/03/2024 rep. 1840/2024.

Si dà atto che con provvedimento in data 12/05/2017 è stato



nominato l'Avv....OMISSIS...come procuratrice dell'eredità giacente

in morte di ...OMISSIS...

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Medicina, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti i beni di cui all'oggetto, nello specifico:

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**Ante '67**).

- Concessione Edilizia in Sanatoria N° 1 Prot. 7727/85 pratica n. 310/85 del 21/11/1988;
- Rilascio Abitabilità Prot. n. 7727/85 del 06/03/1989;
- D.I.A. in sanatoria Prot. 15821/2007 del 06/11/2007

In occasione della consultazione dei documenti presenti presso l'archivio del Comune di Medicina, è stata eseguita dallo scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato il fabbricato e parallelamente è stato compiuto un sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:

#### Piano Terra

- Mancata rappresentazione di gradini nei locali bagno e cantina;
- Altezza autorimessa inferiore rispetto a quanto indicato sull'elaborato grafico;

#### Piano Primo



- Presenza di una finestra nel locale cucina che affaccia sul vano scale;
- Mancata rappresentazione di un muro nella cucina;
- Mancata rappresentazione di gradini nella camera;
- Realizzazione di contropareti nel locale camera.

Nel caso sia ammesso procedere alla regolarizzazione delle difformità menzionate, eventuali oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per le competenze tecniche da parte del professionista abilitato, restano a carico dell'aggiudicatario.

Analoga situazione nel caso in cui non sia possibile la regolarizzazione, l'eventuale "messa in pristino" resta sempre a carico dell'aggiudicatario.

È comunque sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detti beni rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Medicina (BO), al fine di accertare la possibilità di sanare i beni ed adempiere alla regolarizzazione degli stessi rispetto ai titoli edilizi legittimati.

Il giudizio di stima di seguito riportato nonché il conseguente abbattimento del valore di mercato dei beni eseguito dallo scrivente, terrà conto per quanto possibile, dell'attualità di quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica – edilizia catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, a cura e spese dell'aggiudicatario.

### CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico-termo-sanitario complete, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi



della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'Unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica:

- Appartamento (F 162 M 92 sub 9) Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 25/12/2024 codice identificativo 10806-647285-2024 valevole sino al 25/12/2034.
- Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica C**

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98) sottoscritto in data 08/10/2014 e registrato – presso Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna - al n.2249 serie T3 il 08/10/2014 – pignoramento immobiliare trascritto in data 16/04/2024, reg. generale n.17922, reg. particolare n.13295, in favore di ...*OMISSIS*... odierna precedente.

Il contratto pertanto risulta opponibile ex art. 2923 comma I c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento (opponibile fino al 14/10/2026 data già disdettata dal Custode Giudiziario) – ultimo rinnovo opponibile 15/10/2022 -14/10/2026 (all.1) .

Il canone di locazione pattuito ed addizionato ai rituali aggiornamenti ISTAT – 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente - è pari ad euro 400,00 mensili (per complessivi euro 4.800,00 annui) e risulta congruo sulla base delle indagini di mercato svolte in loco presso operatori immobiliari.





- Finestre: telai in PVC con vetro camera;
- Avvolgibili in legno;
- Bagno: presenti elementi sanitari quali lavandino, vater, bidet, doccia, rubinetteria corrente e funzionante (locale dotato di aspirazione forzata in quanto privo di finestre).
- Impianto elettrico: sufficienti punti luce e prese, privo delle dichiarazioni di conformità;
- Impianti di riscaldamento: Autonomo con Caldaia a gas metano, termosifoni in alluminio;

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR N. 138 del 23.03.1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo ai sensi della Legge 662/96” ed all’allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito:

- per intero la superficie lorda dei beni, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell’unità residenziale e comunicanti con i vani principali, e per il 10% per la parte eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metroquadro.



Precisando che la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Abitazione ca. mq. 113,56 SLV indice mercantile applicato 100%

Autorimessa ca. mq. 7,38 SLV indice mercantile applicato 50%

La superficie commerciale dei beni in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente:

**Sup. Lorda Vendibile Totale mq. 120,94 circa**

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari sono stimate a corpo e non a misura.

### STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi della proprietà per 1/2

ciascuno sui beni consistenti in abitazione e autorimessa posti al Piano

Terra-Primo siti in Comune di Medicina – via G. Oberdan n° 18.

**Criterio di stima adottato:** per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero sintetico-comparativo.

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 (occupato con contratto di locazione in scadenza al 14/10/2026), la non conformità edilizia e la consistenza superficiale dei beni.



Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la situazione occupazionale, nonché la non conformità edilizia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni 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.

In caso di vendita forzata dei beni, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima **applicando una riduzione pari al 20%** al fine di migliorarne l'appetibilità dei beni e rendere più competitiva la gara.

Visti i valori rilevabili dalla pubblicazione dei dati dell'Osservatorio dei Valori immobiliari FIAIP e i valori desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2024, visti i risultati delle aste immobiliari del Tribunale Civile di Bologna per immobili in zona, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

**Appartamento / Autorimessa mq. 120,94 (S.L.V.) € 158.472,00**

Nel caso di vendita tramite asta *percentuale di abbattimento circa 20%*

**VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA DEI BENI**

**APPARTAMENTO/AUTORIMESSA € 126.777,00**

**(Arrotondamento del valore ad Euro 127.000)**

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva vengono stimate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data del sopralluogo dall'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.



Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto dei beni "non alterano il valore complessivo di stima indicato".



# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Es. Imm. R.G. n° 81/2024**







**VISTA DA VIA OBERDAN**



**VISTA DA VIA OBERDAN**





**INGRESSO P.T.**



**BAGNO**



**AUTORIMESSA**





**CANTINA**

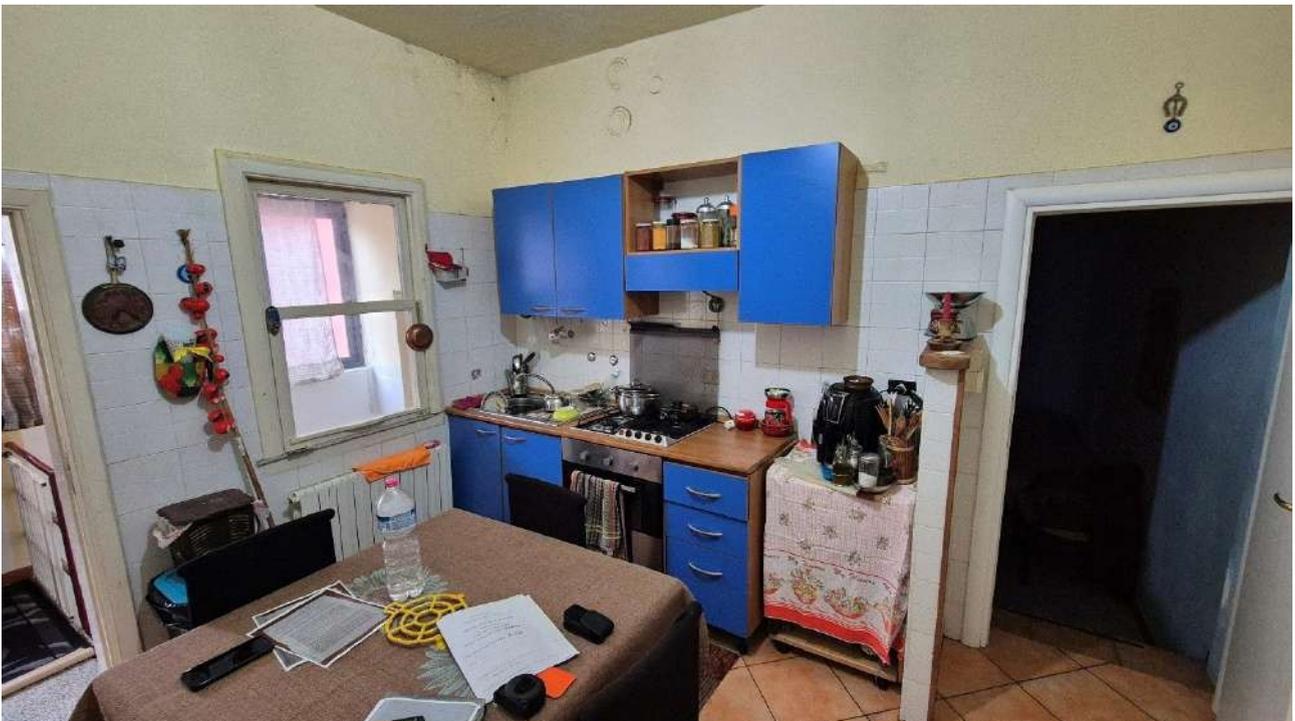


**CANTINA**





**DISIMPEGNO**



**CUCINA**



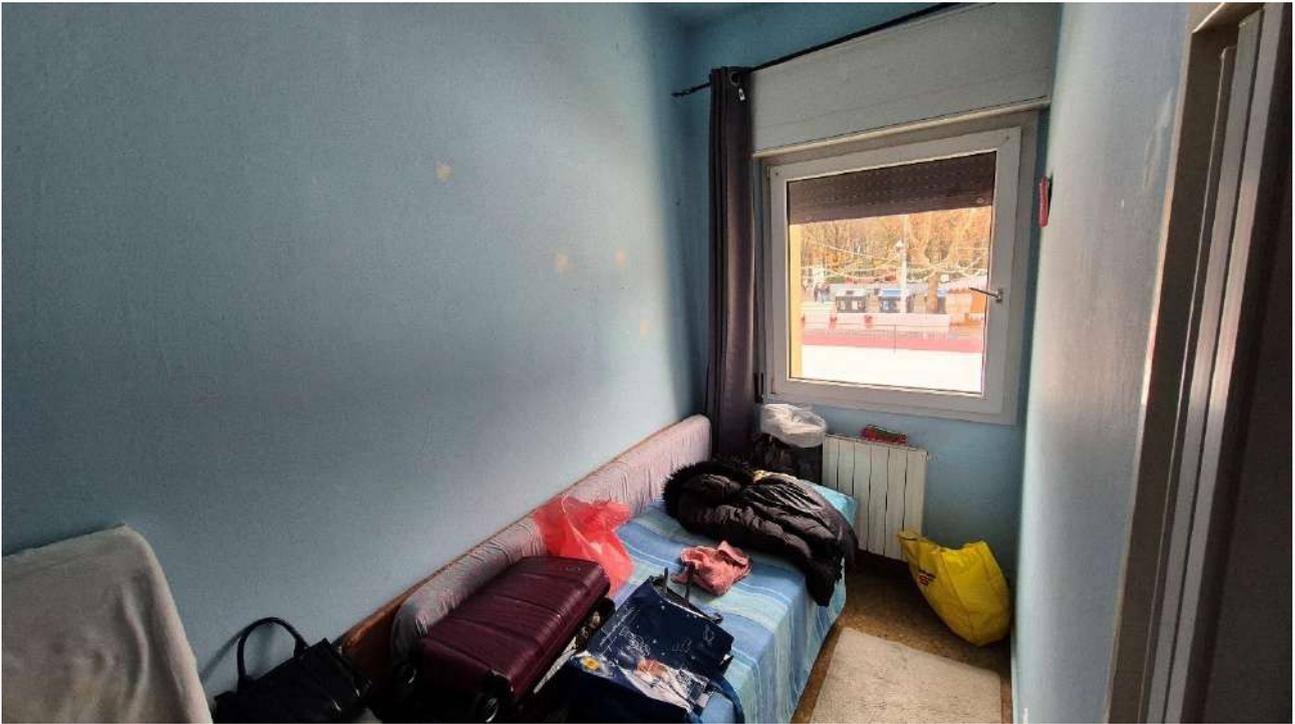


**CAMERA**



**SOGGIORNO**





**RIPOSTIGLIO**



**QUADRO ELETTRICO**





**CALDAIA A GAS METANO**



**1. DATI DELL'IMMOBILE**

**Comune:** MEDICINA

**Indirizzo:** Via G. Oberdan n.18

**Piano - Interno:** T-1--

**Coordinate Gis:** LAT: 44.4762 LON: 11.6408

**Proprietario:**

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

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
F083	/	162	92	9	

**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):** 1950

Foto dell'edificio



**3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI**



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



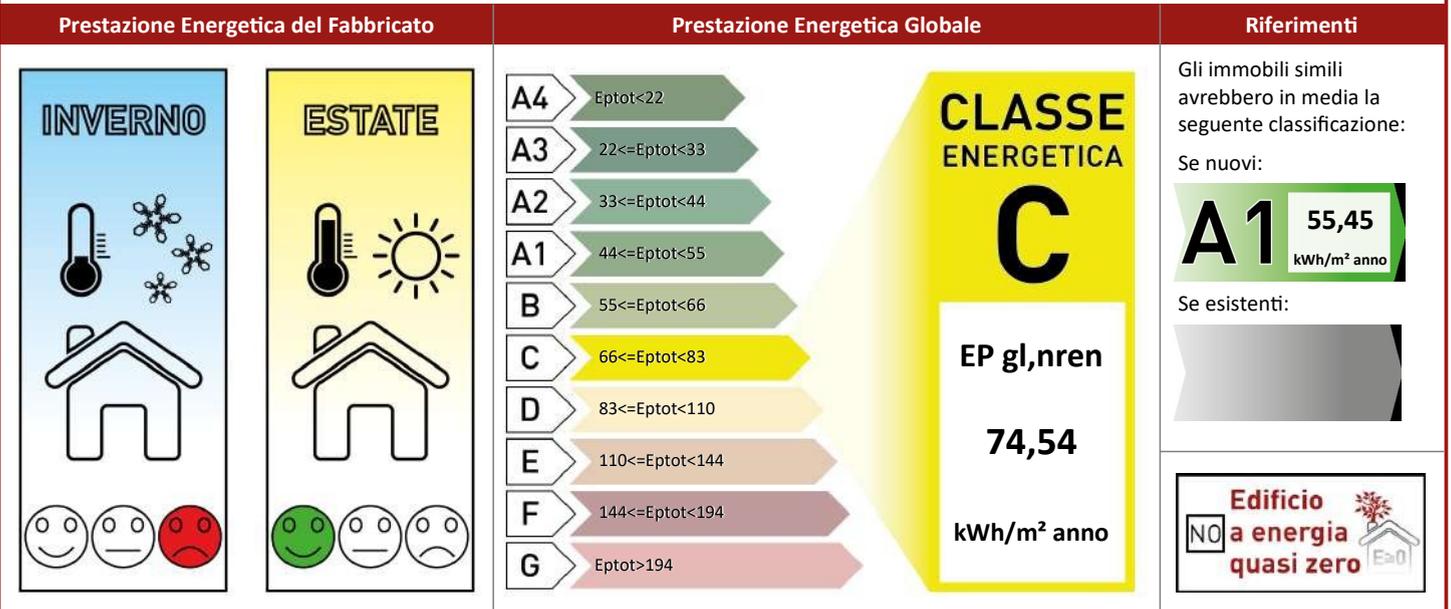
Illuminazione artificiale non presente



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**

10806 ING. CELLO CARMINE



**TECNICI PREPOSTI**

10806 ING. CELLO CARMINE



**5. IMPIANTI PRESENTI**

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>	
	Centrale termica: servizio combinato H + W - Nuovo Generatore Fossile ...					69.85%	0,80 [kWh/m <sup>2</sup> /anno]	127,30 [kWh/m <sup>2</sup> /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	193,21 [kWhel/anno]	Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]	88,88	
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	1411,79 [Smc/anno]	Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]	2801,71		

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

Climatizzazione invernale	Volume lordo [m <sup>3</sup> ]	Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	Superficie disperdente [m <sup>2</sup> ]	Rapporto S/V	EP <sub>Hnd</sub> [kWh/m <sup>2</sup> /anno]
		385,10	113,00	177,22	0,46
Climatizzazione estiva	Volume lordo [m <sup>3</sup> ]	Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	A <sub>sol,est</sub> [m <sup>2</sup> ]	A <sub>sol,est</sub> / A <sub>sup</sub>	Y <sub>IE</sub> [W/m <sup>2</sup> k]
	0,00	0	0,84	0,007	0,1146

**7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI**

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO <sub>2</sub>
EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno	EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno	kg/m <sup>2</sup> anno
74,54	0,00	26,31

**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 <sub>gl,nren</sub> raggiungibile con l'intervento (kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP <sub>gl,nren</sub> raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 3	Impianto climatizzazione - Inverno - Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	11,4	103,87	D	103,87	D

**9. ENERGIA ESPORTATA**

**0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno**

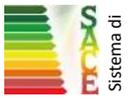
**SOGGETTO CERTIFICATORE**

10806 ING. CELLO CARMINE



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:** Blumatica Energy

**11. INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Interventi per il miglioramento della classe energetica

**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: 20/12/2024

**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

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

10806 ING. CELLO CARMINE



**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.

**SEZIONE 11**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

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

**7DF8C5EC-B74F-4D11-BBF6-AF5FA313F49F**

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

10806 ING. CELLO CARMINE





MODULARIO  
F. 119 rev. 1987



3364  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. II. EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

8

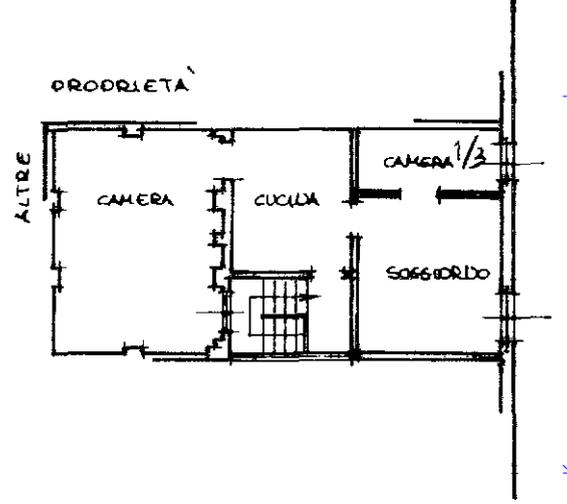
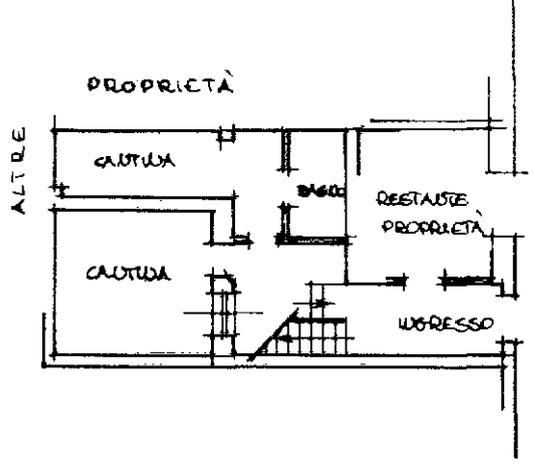
MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

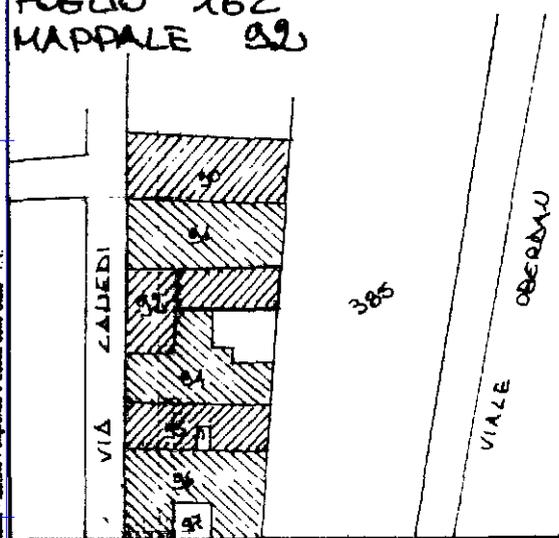
Planimetria di u.i.u. In Comune di MEDICINA viale OBERDAN civ. 18

PIANTA PIANO TERRA h = 2,50

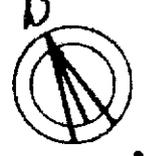
PIANTA PIANO PRIMO h = 2,80



COMUNE DI MEDICINA  
PLANIM. CATASTALE 1:1000  
FOGLIO 162  
MAPPALE 92



ORIENTAMENTO

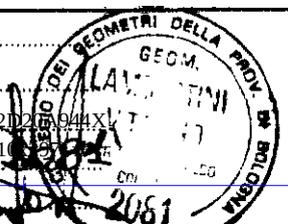


SCALA DI 1:1000

C03055 - 23 MAR. 1988

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
LAMBERTINI VITTORIO



RISERVATO ALL'UFFICIO

SOSTITUZIONE		
Scheda		
F	162	92
	4	5

Data presentazione: 23/03/1988 - Data: 24/10/2024  
Totali schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 92 sub 9

iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di BOLOGNA  
data MARZO '88 Firma [Signature]