

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

n. 288/2023 R.G.Es.

* * *

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

➤ **Dati pignoramento**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 288/2023 promossa dal -, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di piena proprietà pro quota degli esecutati rappresentati appartamento sito al piano primo con cantine e garage al piano terra, il tutto posto in Comune di Loiano (Bo).

Vista la natura dei beni e l'andamento del mercato, si procede alla valutazione del bene come unico lotto.

Via Capannello 12 – Loiano (BO)

foglio 31,

particella 459 sub 10 (garage);

particella 459 sub 14 (appartamento e cantina).

* * *

➤ **Consistenza e ubicazione degli immobili**

Trattasi di un lotto inserito nella zona urbanizzata del Comune di Loiano, a poche centinaia di metri dal centro del paese. Il Comune di Loiano è il terzo comune più alto della città metropolitana di Bologna per altitudine e dista circa 36 km dalla città metropolitana di Bologna.

I beni oggetto di perizia fanno parte di un condominio composto da quattro piani fuori terra dove al piano terra si trovano 10 cantine e 10 garage mentre



ai piani primo secondo e terzo si hanno 11 appartamenti.

L'appartamento posto al piano primo, oggetto di perizia, (sub 14) ha una superficie utile di **65,92 mq** con cantina al piano terra di **4,12 mq**. Il **garage** posto al piano terra ha una superficie utile di **19 mq**.

➤ **Identificazione catastale**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA		RENDITA
1		31	459	10			C/6	2	17 mq	Euro 71,99	VARIAZIONE del 09/11/2015
2		31	459	14			A/3	2	4,5 vani	Euro 232,14	VARIAZIONE del 09/11/2015

➤ **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento**

I dati catastali della visura notarile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**. Si evidenziano alcune criticità catastali:

- Sub 10 la consistenza indicata non corrisponde allo stato dei luoghi.

Sarà cura dell'aggiudicatario regolarizzare tali difformità.

➤ **Parti comuni e servitù**

Gli immobili oggetto di stima comprendono anche le comproprietà pro-quota sulle parti comuni come per legge, destinazione e regolamento, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

Si riporta quanto di quanto indicato all'art. 1 dell'atto di provenienza, atto di compravendita a rogito notaio Babbini Claudio di Loiano in data 09 maggio 2006 rep. 20822 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio in data 11 maggio 2006 al Reg. Part. n. 17758: *“Nella presente vendita è inoltre compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni*



del fabbricato e della corte condominiale, tali per legge, titolo di provenienza e destinazione ed in particolare del locale centrale termica e relativi impianti al piano terra, dei corridoi per l'accesso alle cantine, terrazzo di ingresso, scale e vani scala, nonché dell'area di sedime e di quella circostante cortiliva, rispettivamente distinte al Catasto Terreni del Comune di Loiano al foglio 31, mappali 459 di are 2.90 e 460 di are 9.20 ed ancora delle aree distinte con i mappali 466 di are 6.00 destinata ad allargamento delle adiacenti strade ed a parcheggio pubblico, 467 di centiare 60 destinata ad allargamento della strada vicinale La Fratta e 455 di are 9.10 adibita ad area verde condominiale, aree queste tre ultime, comuni anche alla proprietà dei fabbricati detti "Condominio Piane Fratta A e B" insistenti sui mappali 463 e 464 entrambi di are 2.82."

➤ **Altri vincoli e oneri**

Si conferma che l'immobile è inserito in un edificio condominiale ed è assoggettato a regolamento condominiale, inoltre trattasi di unità servite da caldaia centralizzata che fornisce sia acqua calda sanitaria che riscaldamento con contabilizzazione.

La - amministratrice del condominio, ha fornito alla scrivente i documenti *Bilancio consuntivo 2021/22 + Bilancio preventivo 2022/23 e Bilancio consuntivo 2022/23 + Bilancio preventivo 2023/24* dai quali si apprende che risultano spese eccedenti la quota richiesta con decreto ingiuntivo (alla data odierna corrispondenti a circa 335,00 €). **Quanto eccedente la procedura sarà a cura dell'aggiudicatario che diverrà solidalmente responsabile al pagamento dei contributi maturati nella gestione in corso e in quella precedente., come indicato da dall'art 63 del Codice Civile.**



ARCH. VALENTINA CAIVANO

La sig.ra - ha fornito alla scrivente documentazione INPS attestante l'invalidità al 100% della figlia, -, inoltre ha consegnato copia della sentenza di separazione in cui si legge che la casa coniugale veniva affidata alla sig.ra - con la collocazione della figlia, all'epoca minorenni, presso la madre.

Dalla visura eseguita in data 20 febbraio 2004 l'assegnazione della casa di familiare a favore della Sig.ra - non risulta essere stata trascritta, pertanto, **tale provvedimento non è opponibile a terzi.**

➤ **Confini**

Le unità immobiliari confinano con le aree comuni condominiale e con le unità attigue.

➤ **Proprietà**

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano intestate agli esecutati per la quota di ½ ciascuno.

➤ **Provenienza dei beni**

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma della Notaio Dott. Luca Livi, alla data del 4 dicembre 2023 gli immobili in oggetto, risultavano appartenere agli attuali proprietari a seguito di compravendita a rogito notaio Babbini Claudio di Loiano in data 09 maggio 2006 rep. 20822 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio in data 11 maggio 2006 al Reg. Part. n. 17758, con il quale acquistavano dai Sig.ri -.

La Sig.ra -, acquistava in regime di comunione dei beni con atto del notaio Domenico Piazza di Loiano in data 2 agosto 1981, Rep. 1330/100 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio in data 16 agosto 1981 al Reg. Part. n. 14964, con il quale acquistava i beni oggetto di perizia dal Sig. -.



Per gli atti precedenti si rimanda alle le visure storiche allegate.

➤ **Stato civile al momento dell'acquisto del bene**

All'atto d'acquisto i sig.ri - acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

Dal certificato di famiglia del 18 marzo 2024 i sig.ri - risultano ancora coniugati, nonostante la sig.ra - abbia fornito documentazione attestante sentenza di separazione dal coniuge.

➤ **Atti pregiudizievoli**

Vedasi relazione notarile.

➤ **Regime fiscale**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

➤ **Indagine Amministrativa**

L'immobile è inserito nel territorio urbanizzato di Loiano dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano, relativamente alle unità oggetto di perizia risultano costruite in periodo posteriore al 01/09/1967 (post '67) ed è stato inoltre possibile reperire quanto segue:

1. **Concessione Edilizia n. 52/1977 rilasciata dal Comune di Loiano in data 8 marzo 1979 prot. 1702 e successiva variante del 15 maggio 1980;**
2. **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità dell'edificio con decorrenza del 26 maggio 1981 prot. 52 rilasciata in data 25 maggio 1981.**

Gli interessati al bene oggetto di stima è bene che prendano atto delle pratiche depositate e dei vizi amministrativi e fisici degli stessi.

Rispetto alle pratiche edilizie presenti presso gli organi competenti si sono



ARCH. VALENTINA CAIVANO

riscontrate le seguenti difformità:

- sub 14 risulta la traslazione di una finestra il tutto come meglio identificato nell'elaborato grafico comparativo

Per quanto concerne le difformità sono chiaramente eseguite all'epoca della costruzione è quindi possibile legittimarle con l'applicazione l'art. 19 bis LR 23/2004.

➤ **Certificazione energetica**

Appartamento piano primo (fg. 31 mapp. 459 sub 14)

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19 marzo 2024, codice identificativo 04838-544429-2024, dell'Arch. Valentina Caivano n° di accreditamento 04838, valevole sino al giorno 19 marzo 2034. Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (407,81 kWh/mq anno).

➤ **Stato di occupazione**

Gli immobili al momento del sopralluogo da me effettuato in data 7 febbraio 2024 risultavano occupati dalla Sig.ra -, e dalla figlia -.

La sig.ra - comunicava alla scrivente che la figlia, -, è invalida al 100% (si allega documentazione INPS), inoltre veniva consegnava copia della sentenza di separazione in cui si legge che la casa coniugale veniva affidata alla sig.ra - con la collocazione della figlia, all'epoca minorenni, presso la madre.

Dalla visura eseguita in data 20 febbraio 2004 l'assegnazione della casa di familiare a favore della Sig.ra - non risulta essere stata trascritta, pertanto, **tale provvedimento non è opponibile a terzi.**

➤ **Descrizione dei beni**



ARCH. VALENTINA CAIVANO

L'accesso al compendio immobiliare avviene da Via del Capannello, dove si trovano tre edifici simili, l'ultimo dei quali è il civico 12 ove sono inseriti l'appartamento e il garage oggetto di perizia.

L'accesso al condominio avviene dal piano primo grazie ad un ponte pedonale che permette di raggiungere il portone d'ingresso. A questo livello si trovano 4 unità abitative, tra cui l'appartamento oggetto di perizia.

Composto da ingresso su soggiorno con cucinotto finestrato, disimpegno che permette l'accesso alla zona notte dove si trovano due camere da letto e un bagno, l'immobile si presenta in discreto stato manutentivo. Le finestre sono in legno doppio vetro, i pavimenti sono di ceramica nella zona giorno e nel bagno, mentre nelle camere da letto sono in parquet. Il riscaldamento è centralizzato e anche l'acqua calda sanitaria con sistema di distribuzione con termosifoni in acciaio e contabilizzazione in centrale.

La cantina posta al piano terra, è accessibile sia dalle scale interne comuni sia dall'esterno direttamente dall'area cortiliva condominiale. L'ambiente è funzionale per l'uso con un'altezza interna di 2,34 m e una piccola finestra apribile, il pavimento è cemento al grezzo.

Il garage al piano terra è raggiungibile sempre dal cortile condominiale, trattasi di ambiente con pavimentazione in cemento e bascula in lamiera grecata zincata.

➤ **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 stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

➤ **Consistenza commerciale**

Con riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n°138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo...” la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori, aventi altezza utile superiore a 1,50 m e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari ad uso comune fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 25%, qualora comunicanti con i vani principali nella misura del 50%;
- il garage viene stimato a corpo

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione dei beni è effettivamente a corpo e non a misura, si ha:

Destinazione dei beni	sup. mq	coeff.	Sup. comm.
Abitazione (sub 14)	77,40	1	77,40
cantinba	5,58	0,25	1,40



tot. Mq			78,80
---------	--	--	-------

Superficie totale di riferimento (Sub 14) 79 mq.

➤ **Stima dei beni**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale situazione del mercato immobiliare si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono:

Garage sub 10 a corpo = € 7.000,00

Abitazione sub 14 Sc mq 79,00 x €/mq 1.000,00 = € 79.000,00

Totale 86.000,00 €

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzosa si ottiene:

77.400,00 Euro

SETTANTASETTEMILAQUATTROCENTO/00



Foto 1

ACCESSO DA VIA CAPANNELLO



Foto 2

SOGGIORNO



Foto 3

CUCINA



Foto 4

CAMERA SINGOLA



Foto 5

BAGNO



Foto 6

CAMERA MATRIMONIALE



Foto 7

CANTINA



Foto 8

GARAGE



MODULARIO
T. Cap. 3.7. 315

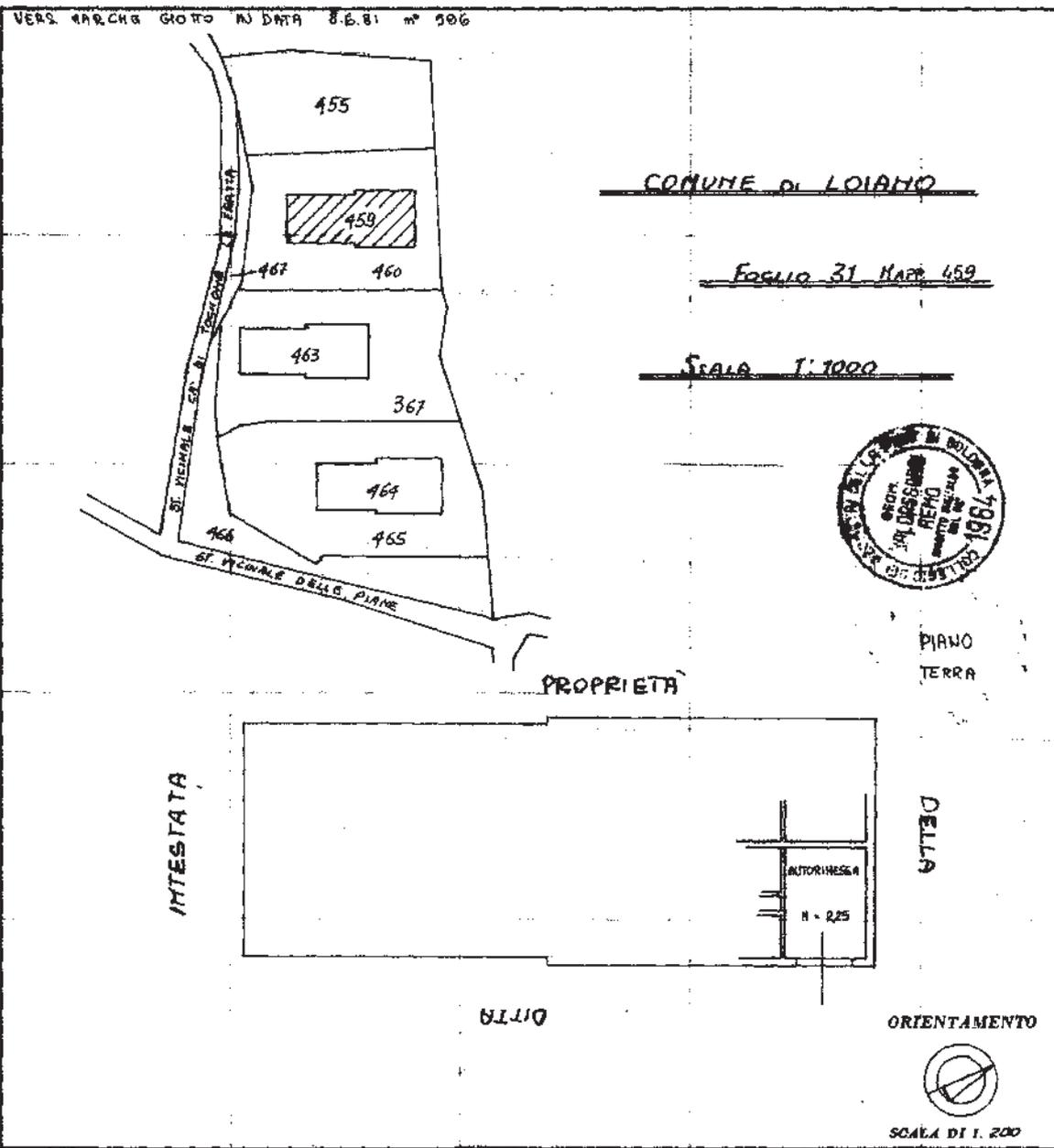
178



3285
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DUCRISTO-19008 11 APRILE 1949, N. 662)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LOIANO Via DELLE PIANE
Ditta BALDASSARRI GUIDO nato a BOLOGNA il 11 GIUGNO 1927
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 9-6-1981 PROT. N° 174	FOGLIO 31 MAPPA 459
-------------------------------	---------------------

Compilata dal
(Titolo, nome e cognome del compilatore)
geom. REMO BALDASSARRI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BOLOGNA (1969)
DATA 2 GIUGNO 1981
Firma: Remo Baldassari

inm 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di LOIANO(E655) - < Foglio 31 - Particella 459 - Subalerno 10 >
Firmato Da: LO. ADVANTO VALENTINI(E61550)Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1677f8

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
T
Cat. 3 T 215



3285
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

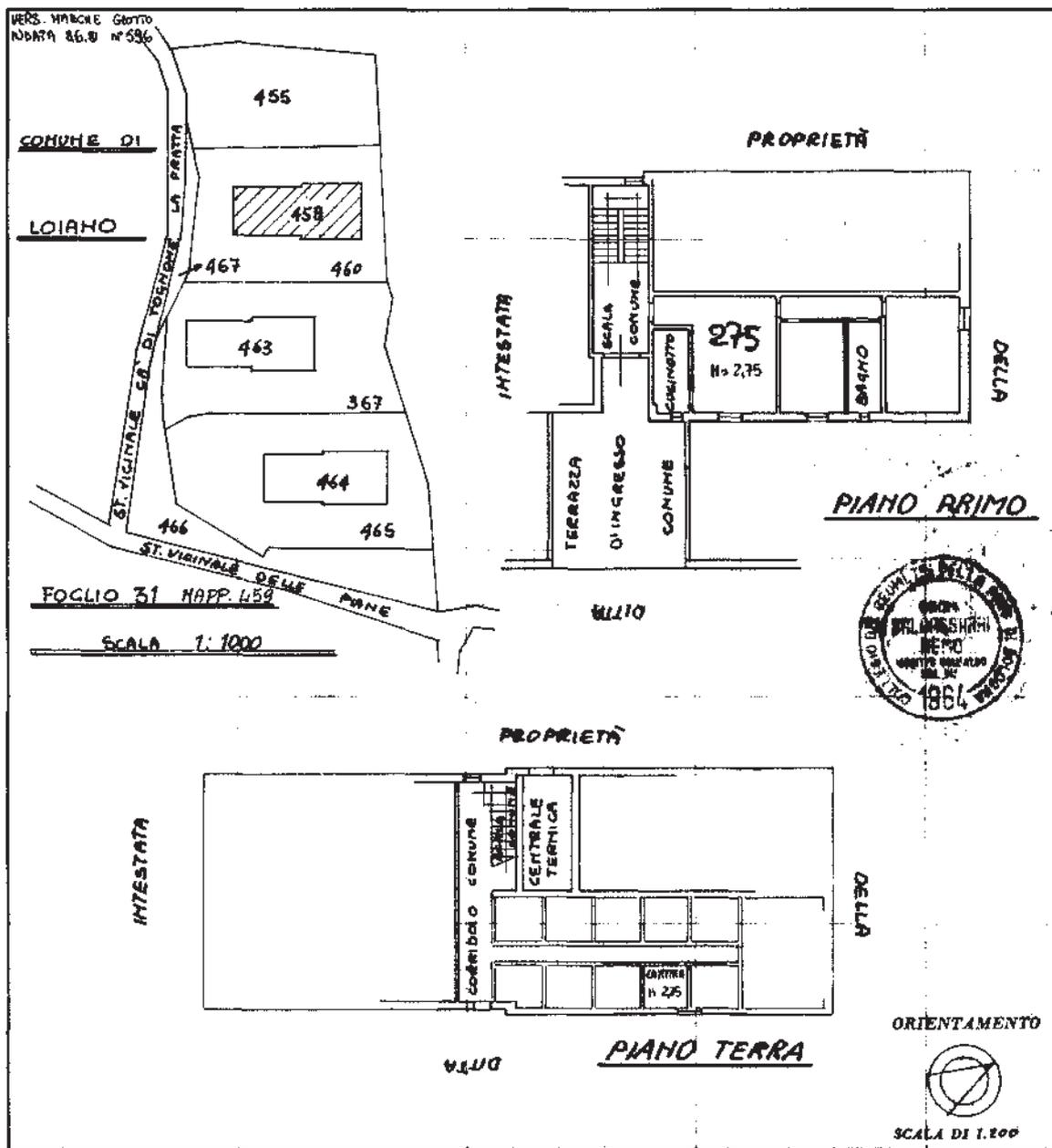
Lire
50

182

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1970, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LOIANO Via DELLE PIANE
Di via BALDASSARRI GUIDO MATA A BOLOGNA 11 GIUGNO 1977
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 9-6-1981
 PROT. N° 178

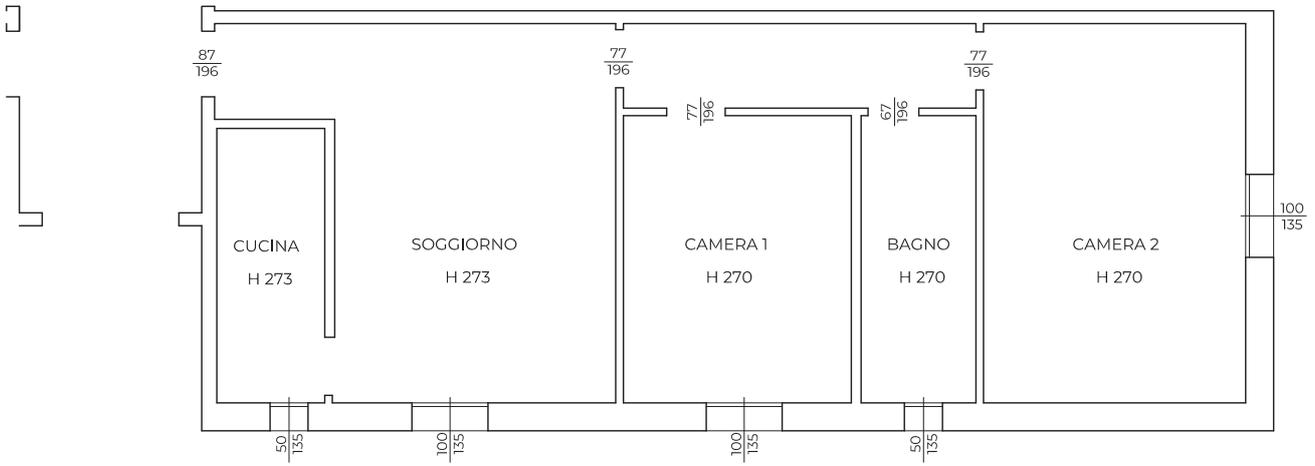
Foglio 31 MAPPA 459

Compilata dal _____
 (Firma, nome e cognome del tecnico)
 geom. REMO BALDASSARRI
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di BOLOGNA (1564)
 DATA 11 GIUGNO 1981
 Firma: Remo Baldassari

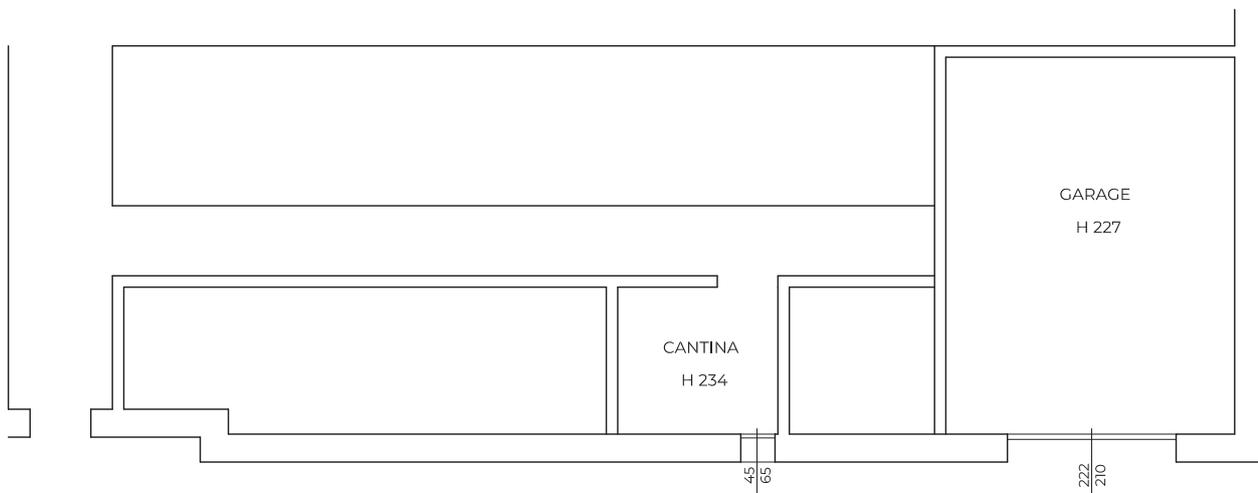
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di LOIANO(E655) - < Foglio 31 - Particella 459 - Subalterno 14 >
 Firmato Da: IO.ADVAN@VALENTINIAEHESSO Dal: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1677f6

Ultima planimetria in atti

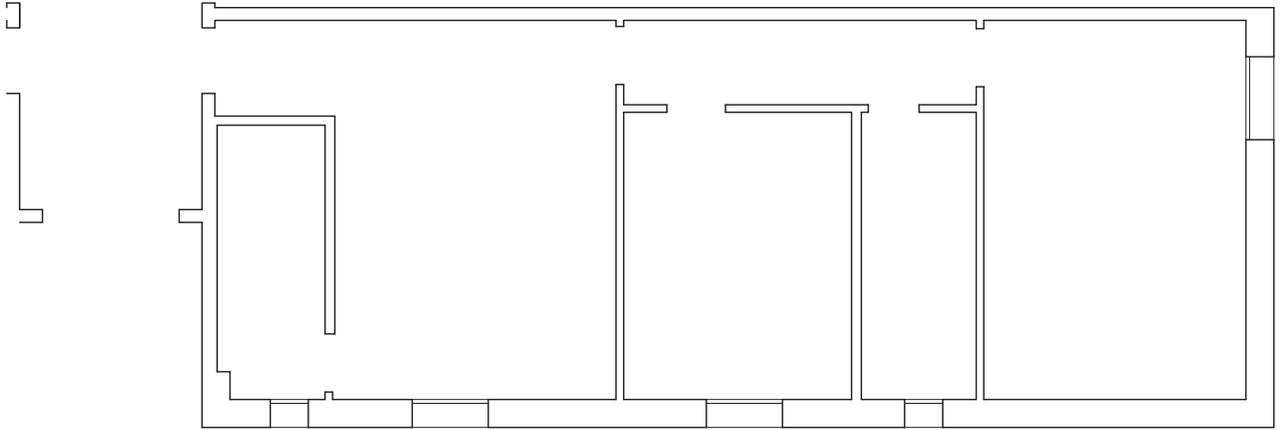
STATO RILEVATO - piano primo



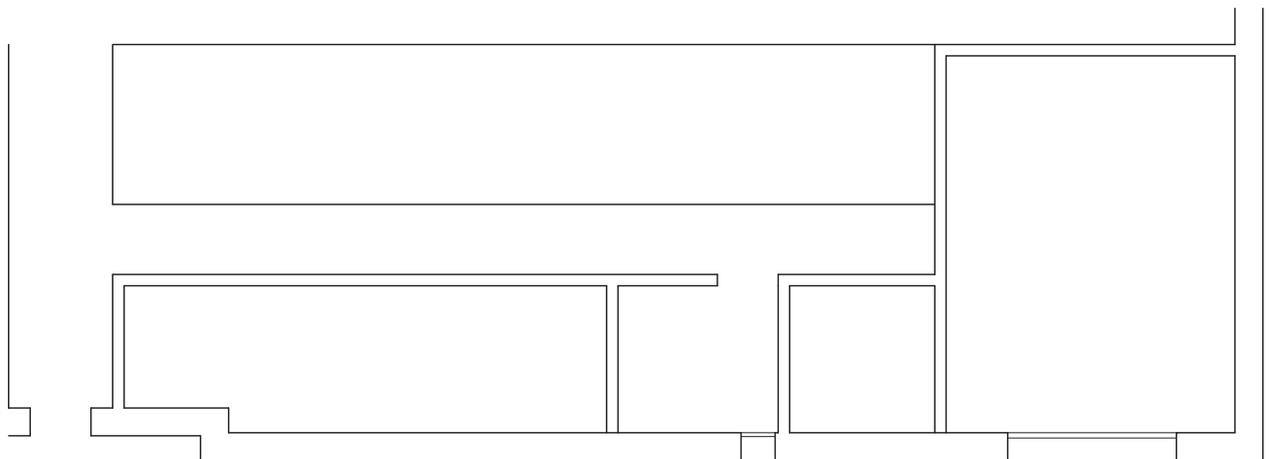
STATO RILEVATO - piano terra



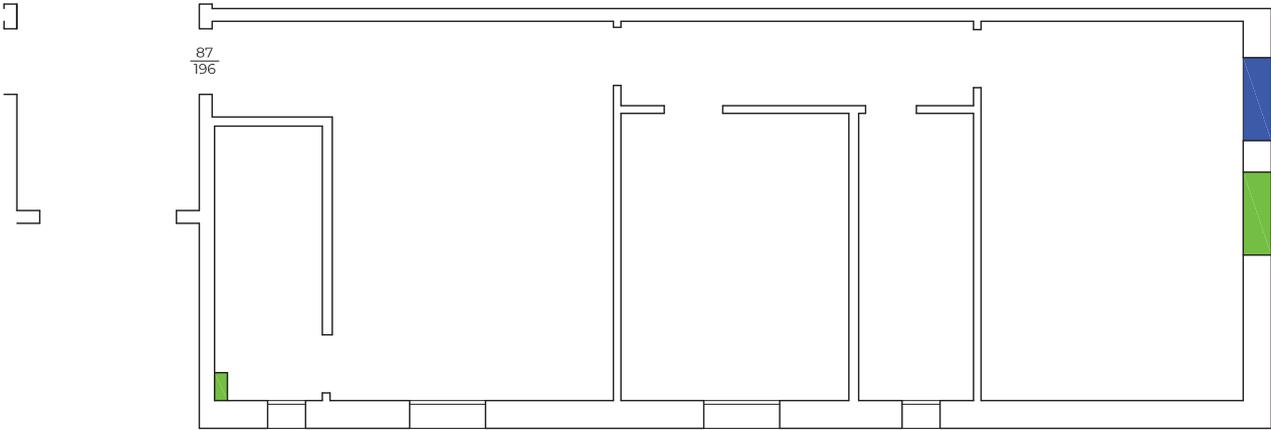
STATO LEGITTIMO - piano primo



STATO LEGITTIMO - piano terra



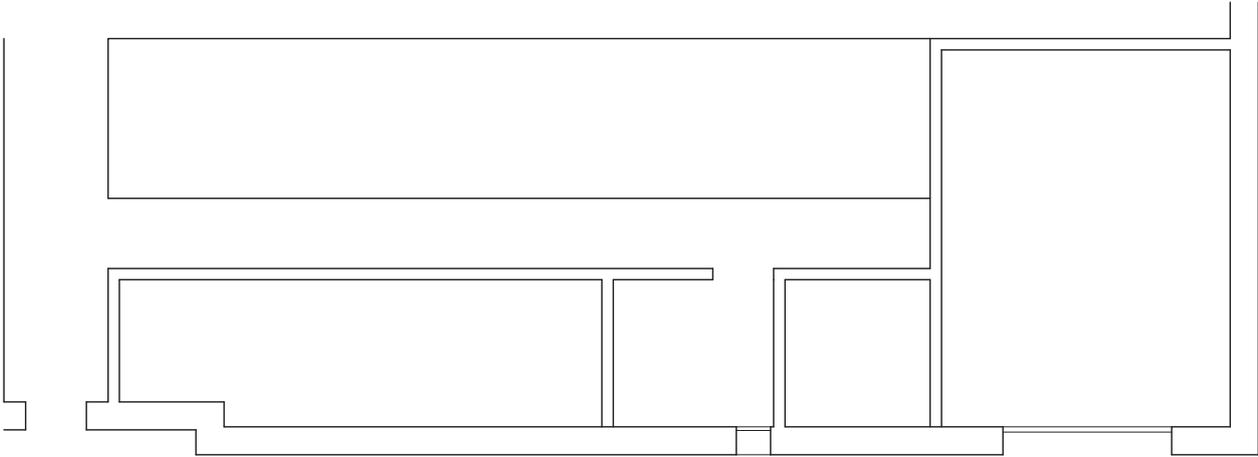
DIFFORMITA' - piano primo



DIFFORMINTA' DA SANARE

-  COSTRUZIONI
-  DEMOLIZIONI

DIFFORMITA' - piano terra



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: LOIANO
Indirizzo: Via Capannello n.12
Piano - Interno: 1
Coordinate Gis: LAT: 44.2621 LON: 11.3215
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
E655	/	31	459	14	

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: F
Anno di costruzione (presunto): 1977

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



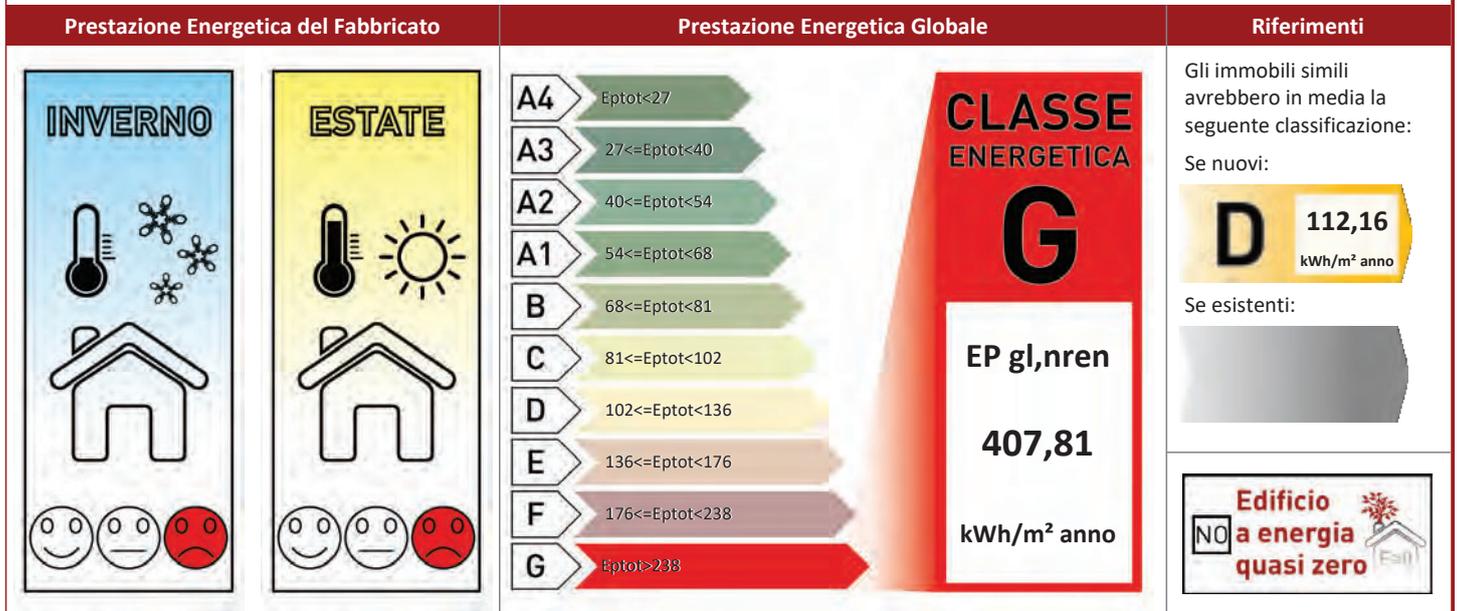
Illuminazione artificiale non presente



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

04838 ARCH. CAIVANO VALENTINA
 Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI

04838 ARCH. CAIVANO VALENTINA
 Timbro e Firma



5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	caldaia centralizzata	2017		8,98	47,56%	0,54 [kWh/m ² /anno]	407,84 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	76,44 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	33,11
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	1651,83 [Smc/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	3108,93	

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

Climatizzazione invernale	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
		242,55	66,37	155,81	0,64
Climatizzazione estiva	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	A _{sol,est} [m ²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m ² k]
	0,00	0	2,68	0,040	0,6523

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
407,81	0,54	47,34

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	10	299,58	G	299,58	G

9. ENERGIA ESPORTATA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

04838 ARCH. CAIVANO VALENTINA

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. PROPRIETARI

Empty text box for owner information.

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: 07/02/2024

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

04838 ARCH. CAIVANO VALENTINA

Timbro e Firma



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

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

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

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

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

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

SEZIONE 4

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

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



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

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

SEZIONE 6

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

SEZIONE 7

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

SEZIONE 8

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

SEZIONE 9

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

SEZIONE 10

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

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

F115DF14-A564-4EF2-9997-1998B7D04C95

SOGGETTO CERTIFICATORE

04838 ARCH. CAIVANO VALENTINA

Timbro e Firma

