

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE	
	* * *	N. 142/2013
	PREMESSA	R.G.
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	LOTTO 43
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E	
	QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO	
	○ PARTI COMUNI E SERVITU'	
	○ PERTINENZA	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEI BENI	
	○ CONSISTENZA COMMERCIALE	
	○ STIMA DEI BENI	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per	
	comparazione o di confronto di mercato.	

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a 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 superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente gli immobili a destinazione industriale-artigianale quali i beni esaminati, non reperendo dati comparabili recenti ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO n. 43

Piena Proprietà su porzione di fabbricato ad uso commerciale ubicata al piano terra dello stabile e costituita da ingresso su ampia sala, cucina, dispensa, sala da pranzo, servizi igienici ed altri locali di servizio; oltre ad una centrale termica ed un'ampia area porticata prospiciente. Sono inoltre compresi nel lotto oggetto di stima due ulteriori immobili indipendenti, uno

ad uso deposito e l'altro adibito a legnaia, ubicati all'interno di un'area cortiliva, anch'essa in proprietà.

L'immobile è sito in Comune di Comacchio (FE), Località Volania, in via delle Regioni n. 23; per una superficie commerciale indicativa dell'attività principale di circa 225,00 mq; di circa 94,00 mq il portico; di circa 38,00 mq. il deposito esterno; di circa 10,00 mq la legnaia; di circa 10,00 mq la centrale termica e di circa 700,00 mq complessivi l'area esterna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio (FE) beni intestati a:

1. ...; **proprietà per 1/1**

Foglio 32

- Map. 177, Sub. 2 graffato al Sub. 4, Zona Cens. -, Cat. C/1, Classe 1,
Consistenza 215 mq, Sup. Catastale 356 mq, Rendita 3.064,66 € - Via
Delle Regioni n. 23, Piano T;

CONFINI

Muri perimetrali esterni, ragioni proprietà terze, eventuali altre porzioni in proprietà comune, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

1. ...; **proprietà per 1/1**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto al momento del fallimento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti ed aventi ragioni

legali di essere, tali per legge, o derivanti dai rogiti di acquisto.

Segnalo che Il fabbricato è costituito da altre unità immobiliari costituite da abitazioni ed un negozio. Le parti comuni sono pertanto quelle stabilite dalla legge e/o per destinazione d'uso.

Faccio presente, inoltre, che la corte (indicata in planimetria catastale di proprietà esclusiva) è in realtà recintata solo sul lato retrostante il fabbricato (quello a nord). Sui restanti lati della corte deve quindi rimanere garantito il passaggio in quanto, da essi, si accede alle unità immobiliari di proprietà terza.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la quota di proprietà inerente il Fallimento in oggetto, risulta essere di 1/1 (piena proprietà).

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto in maggiore consistenza, tramite il seguente Atto:

- Atto di fusione per incorporazione, tra l'altro, della società ...; Atto del Notaio Dottoressa ... redatto in data 20/12/1993, Rep. N. 14263 e Raccolta N. 4788, registrato a Bologna il 30/12/1993 al n. 15545 e trascritto a Ferrara il 29/01/1994 all'art. N. 1096.

Successivamente si precisa che:

- Con atto ricevuto dal Notaio ... di Imola in data 24/02/1997, Rep. N. 49004, trascritto a Ferrara il 08/10/1997 all'art. 9194, la ..., si trasforma in società per azioni assumendo la nuova denominazione sociale ...;

- Con atto ricevuto dal Notaio ... in data 20/03/2007, Rep. N. 22760, trascritto a Ferrara il 10 aprile 2007 all'art. 5583, la ..., muta la propria

denominazione sociale in ...

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto

della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- **nessuna.**

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 15/07/2002 all'art. 2698 a favore di ..., contro ..., per la somma di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila virgola zero zero) derivante da atto per Notaio ... di Imola in data 08/07/2002, repertorio n. 67463, seguita da ipoteca in rinnovazione iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Ferrara in data 28/06/2022 all'art. 1953 a favore di ..., contro ... e ..., gravante gli immobili oggetto di stima;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Ferrara in data 18/02/2011 all'art. 550 a favore di ... contro ... per la somma di Euro 8.000.000,00 (ottomilioni duecentomila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 5.497.690,59 (cinque milioni quattrocentonovantasettemila seicentonovanta virgola cinquantanove) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 16/02/2011, Repertorio n. 258, gravante gli immobili oggetto di stima.

REGIME FISCALE

I beni oggetto di 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.

Specifico a tal proposito che l'immobile venduto è un fabbricato ad uso commerciale all'interno di un fabbricato che NON ha i requisiti di cui alla Legge "Tupini", ultimato da oltre cinque anni. La Società fallita è inoltre qualificabile come impresa costruttrice.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Lotto oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comacchio (FE), a seguito della domanda di accesso atti protocollata il 13/11/2023 al Prot. N. 73486 , sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 188/63 rilasciata il 15/06/1963 al Prot. N. 5343 e PUT N. 787 a seguito della domanda presentata il 21/03/1962 per la realizzazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione e negozio,
- Permesso di abitabilità rilasciato in data 10/04/1964 a seguito della domanda presentata il 13/12/1963,
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 407/68 rilasciata il 31/08/1968 al Prot. N. 9352 a seguito della domanda presentata il 20/07/1968 per modifica ed ampliamento del fabbricato esistente,
- Condono Edilizio N. 3992 rilasciato in data 07/09/2000 a seguito della pratica di sanatoria presentata in data 01/04/1986 al Prot. N. 8912 relativa alla tettoia in struttura metallica e copertura in onduline,
- Condono Edilizio N. 3993 rilasciato in data 07/09/2000 a seguito della pratica di sanatoria presentata in data 01/04/1986 al Prot. N. 8913 relativa al fabbricato indipendente ad uso magazzino,

- Condono Edilizio N. 3994 rilasciato in data 07/09/2000 a seguito della pratica di sanatoria presentata in data 01/04/1986 al Prot. N. 8914 relativa al fabbricato indipendente ad uso legnaia (magazzino),
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili N. 148/2001 rilasciata il 21/06/2001 a seguito della domanda presentata il 19/12/2000 al Prot. N. 43218 per la ristrutturazione del pubblico esercizio esistente,
- Certificato di Agibilità Pubblico Esercizio rilasciato in data 22/03/2002 a seguito della domanda presentata il 18/07/2001.

Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali, che lo scrivente si è limitato alla sola unità immobiliare oggetto di perizia in riferimento alla sua corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e quello rappresentato graficamente sugli elaborati di concessione. Segnalo alcune difformità nella posizione delle murature tramezze, nelle dimensioni delle bucatore esterne e la presenza di elementi costruttivi non rappresentati (lesene strutturali o impiantistiche).

Evidenzio inoltre che il fabbricato ad uso legnaia è risultato in realtà in stato di quasi totale collabenza ed è pertanto stato impossibile verificarne la conformità allo stato condonato.

Sarà comunque cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario verificare l'effettiva corrispondenza fra lo stato di fatto e quello assentito e predisporre, nel caso, un idoneo titolo abilitativo a sanatoria, o impegnarsi alla remissione in pristino dei luoghi. Lo scrivente, in fase preliminare, ipotizza la necessità

di predisporre una sanatoria tramite pratica SCIA con sanzione minima di

2.000,00 € circa, oltre diritti di segreteria (circa 200,00 €) e spese tecniche.

Certificazione Impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti, pertanto l'eventuale 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'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo

Scrivente, numero di accreditamento 01924, in data 16/05/2024, codice

identificativo 01924-566102-2024, valevole sino al giorno 16/05/2034. Nel

predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in

Classe Energetica C (EP gl,nren 759,84 kWh/mq-anno).

Precisazione: l'immobile è stato considerato *privo di impianto*, in quanto

sono risultati mancanti alcuni elementi essenziali del sistema e, in generale,

non ne è verosimilmente ipotizzabile il corretto funzionamento. L'attestato

di prestazione energetica, pertanto, è stato redatto con un impianto *tipo*, così

come impone la normativa vigente.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone ed è

pertanto da intendersi nella piena disponibilità della Curatela. Al momento

del sopralluogo interno sono risultati presenti arredi e beni mobili da

considerarsi di valore NULLO: sarà cura ed onere dell'eventuale

aggiudicatario procedere alla liberazione del lotto dai suddetti beni.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di Comacchio (FE), Località Volania, in via delle Regioni n. 23. Il Lotto si trova all'interno di un edificio costituito da altre unità immobiliari, a prevalente destinazione residenziale quelle al piano terra, a destinazione commerciale quella al piano terra.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato con pareti perimetrali realizzate in muratura di laterizio intonacata; murature tramezze in laterizio intonacato su ambo i lati e solai interpiano con struttura latero-cementizia; copertura a falde inclinate realizzata con struttura in legno e manto di copertura in tegole o coppi di laterizio.

Lo stabile si trova in prossimità della strada principale con un'area adibita a parcheggio prospiciente il fabbricato.

L'immobile oggetto di stima, come detto, è una porzione dello stabile ad uso commerciale ubicata al piano terra del fabbricato ed è costituita da ingresso su ampia sala, cucina, dispensa, sala da pranzo, servizi igienici ed altri locali di servizio; oltre ad una centrale termica ed un'ampia area porticata prospiciente. Sono inoltre compresi nel lotto oggetto di stima due ulteriori immobili indipendenti, uno ad uso deposito e l'altro adibito a legnaia, ubicati all'interno di un'area cortiliva, anch'essa in proprietà.

L'immobile è da considerarsi finito e il livello delle finiture è da giudicarsi molto scarso. Di seguito sono ad elencare le principali caratteristiche:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,

- Altezza interna variabile considerando la presenza di un controsoffitto in lastre di cartongesso,
- Accesso principale attraverso il porticato, tramite la vetrina centrale,
- Pavimenti realizzati con finitura in piastrelle di gres,
- Pavimento e rivestimento del bagno e dei locali di servizio realizzato tramite piastrelle di materiale ceramico,
- La dotazione del bagno risulta incompleta con sanitari in ceramica bianca in cui manca completamente la rubinetteria,
- Rivestimento di cucina e locale dispensa con piastrelle in materiale ceramico,
- Porte interne prevalentemente costituite da elementi in laminato plastico,
- Infissi esterni prevalentemente costituiti da telaio in alluminio con vetro-camera,
- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo tramite generatore di calore alloggiato in apposita centrale termica con accesso indipendente dall'esterno,
- L'impianto è risultato privo di generatore di calore, mentre gli elementi radianti sono costituiti da aeriformi a soffitto,
- Impianto termico e di produzione ACS NON funzionante,
- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia o con sviluppo nel controsoffitto,
- Area porticata esterna interamente pavimentata tramite piastrelle in gres,
- Anche la tettoia esterna è risultata in parte controsoffittata,
- Manufatto indipendente ad uso magazzino da definirsi al grezzo, privo di finiture,

- Manufatto indipendente ad uso legnaia in stato di collabenza,

- Area cortiliva recintata nella porzione retrostante l'edificio,

- Lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da pessimi.

CONSISTENZE COMMERCIALI

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:

Appartamento - *coeff. 100%*

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

Appartamento (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 – *A corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate in base alla loro destinazione d'uso:

Attività Commerciale	ca. mq	225,00
----------------------	--------	--------

Portico	ca. mq	94,00
---------	--------	-------

Deposito	ca. mq	38,00
----------	--------	-------

Legnaia	ca. mq	10,00
---------	--------	-------

Centrale Termica	ca. mq	10,00
------------------	--------	-------

Area Esterna ca. mq 700,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un locale commerciale ubicato in Comune di Comune di Comacchio (FE), Località Volania, in via delle Regioni n. 23.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Il valore a metro quadro dell'immobile ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 300,00:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Attività Principale (100%)	225,00	67.500,00 €
Portico (perc. varia)	14,40	4.320,00 €
Deposito (25%)	8,75	2.625,00 €
Legnaia (25%)	2,50	750,00 €
Centrale Termica (25%)	2,50	750,00 €
Area Esterna (2%)	14,00	4.200,00 €
	Valore Totale	80.145,00 €

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 80.000,00 €

(Euro ottanta mila /00)

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la particolare

natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il

mercato immobiliare della zona, si propone un abbattimento del prezzo di

circa il 30% del valore di mercato per un:

EVENTUALE VALORE BASE D'ASTA: € 56.000,00

(Euro cinquanta sei mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna; li 16/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Planimetrie catastali

- Attestato di Prestazione Energetica

- Raccolta fotografie

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

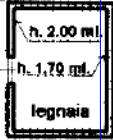
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Comacchio via Via delle Regioni N°23 civ.



Piano terra hm. 2.77 ml.



Piano terra hm. 1.85 ml.

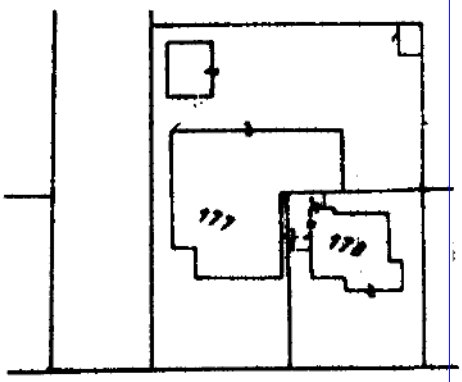
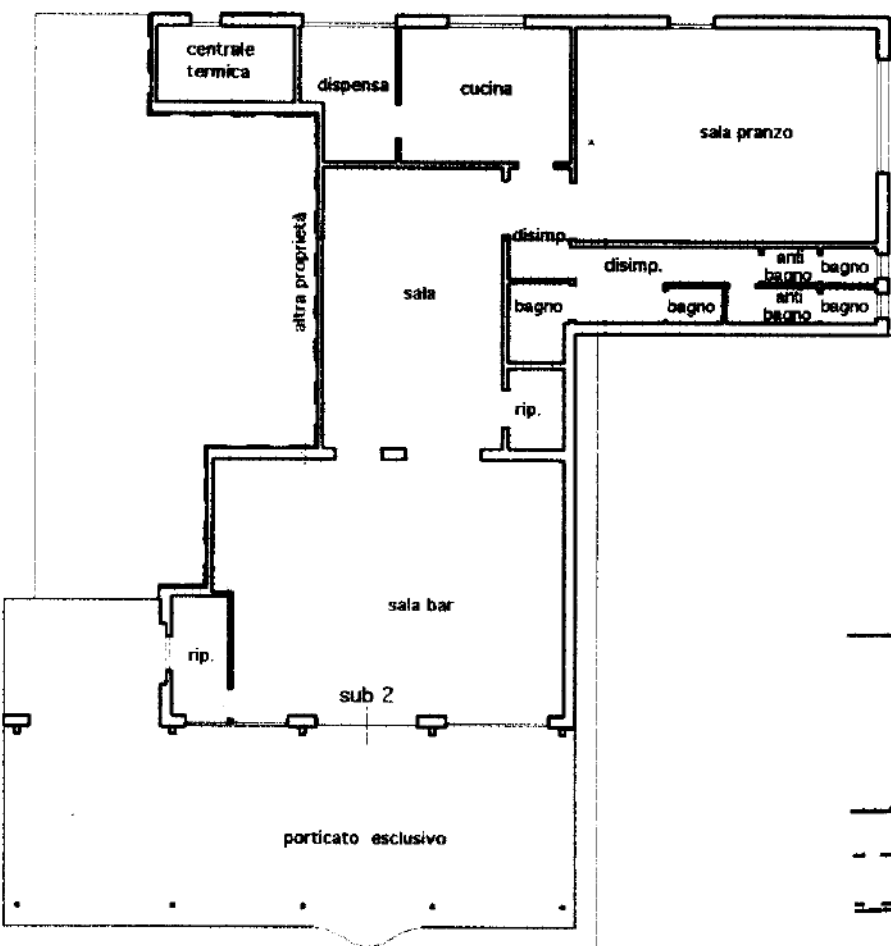


Fig. 32 Mapp. 177
Planimetria in scala 1:1000
ORIENTAMENTO

Piano terra h. 3.00 ml.



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2023 - Comune di COMACCHIO(C912) - < Foglio 32 - Particella 177 - Subaltemo 2 - > - Uiu graffiata
10 metri

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione
Ultima planimetria in scala 1:1000
Data presentazione: 16/07/2001 - Data: 08/11/2023 - n. T274671 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 177 sub 2

Compilata dal _____ Geometra
(Titolo, cognome e nome)
iscritto all'Albo dei Geometri
della provincia di Bologna
data _____ Firma _____



RISERVATO ALL'UFFICIO
103417
01/11/2023

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: COMACCHIO

Indirizzo: via delle Regioni n.23

Piano - Interno: T--

Coordinate Gis: LAT: 44.7249 LON: 12.1349

Proprietario: [REDACTED]

Destinazione d'uso: E5 - Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
C912	/	32	177	2	

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): 1965

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale virtuale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



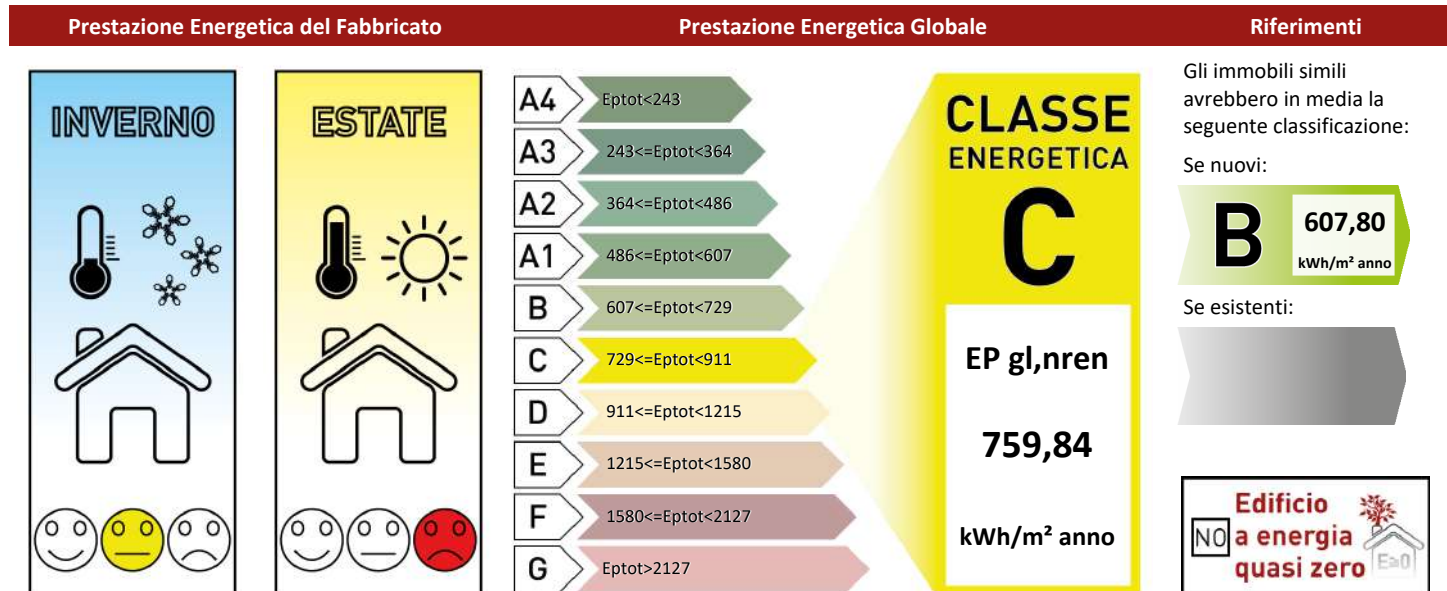
Illuminazione artificiale



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



Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI



Timbro e Firma

5. IMPIANTI PRESENTI

CLIMATIZZAZIONE INVERNALE H (Virtuale)		Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
		IMPIANTO STANDARD	2024		19,82	73.29%	0,00 [kWh/m2/anno]	561,65 [kWh/m2/anno]
Vettore Energetico Utilizzato		Gas naturale			Quantità annua consumata in uso standard	11343,34 [Smc/ anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	21070,78
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA W		Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
		IMPIANTO STANDARD	2024		2,52	56.67%	0,00 [kWh/m2/anno]	194,54 [kWh/m2/anno]
Vettore Energetico Utilizzato		Gas naturale			Quantità annua consumata in uso standard	3929,08 [Smc/ anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	7298,46
ILLUMINAZIONE L		Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
		illuminazione artificiale	2024		0,15	51.28%	0,88 [kWh/m2/anno]	3,66 [kWh/m2/anno]
Vettore Energetico Utilizzato		Energia elettrica da rete			Quantità annua consumata in uso standard	375,00 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	162,45

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

	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie dispersente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
Climatizzazione invernale virtuale	805,55	200,06	439,34	0,55	411,61
	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	12,37	0,062	0,4703

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/m ² anno	EP _{gl,ren} kWh/m ² anno	kg/m ² anno
759,84	0,88	142,62

SOGGETTO CERTIFICATORE


Timbro e Firma

8. RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	Tipo di intervento e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 2	Fabbricato - Involucro trasparente - sostituzione infissi	NO	18	709,74	B	709,74	B

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Origine dei dati: Rilievo in sito

Software di calcolo utilizzato: TerMus

11. 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: 29/03/2024

12. SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI NO

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

SI NO

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

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

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

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

SEZIONI 1 E 2

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

SEZIONE 3

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

SEZIONE 4

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

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

**QUALITA' ALTA****QUALITA' MEDIA****QUALITA' BASSA**

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

SEZIONE 5

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

SEZIONE 6

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

SEZIONE 7

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

SEZIONE 8

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

SEZIONE 9

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

SEZIONE 10

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

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

288A2770-7863-44D8-A8AE-A0F54347FDC3

SOGGETTO CERTIFICATORE

Timbro e Firma



Prospetto di ingresso dello stabile



Prospetto laterale dello stabile



Uno dei vani interni



Uno dei vani interni



Bagno



Uno dei manufatti esterni