

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

N. 44/25

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G.

* * *

LOTTO UNICO

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,
specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- PROVENIENZA DEL BENE
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole 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 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.

I dati comparabili utilizzati per la valutazione MCA sono stati acquisiti dal sito ufficiale A.E. "Consultazione valori immobiliari dichiarati".

Si specifica che nella ricerca si è fatto inoltre riferimento anche a offerte in vendita pubblicate da operatori del settore immobiliare e decurtate di una quota pari al 10-15% circa, che tiene conto del margine di trattativa ragionevolmente attendibile.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvederà a una riduzione percentuale che oscilla tra il 10 e il 20% del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà su porzione di abitazione trifamiliare, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, antibagno e bagno, due disimpegni, tre ripostigli e due camere. Corte esclusiva sulla quale insiste un fabbricato indipendente adibito a cantine ed autorimesse.

Immobile regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o altro documento equivalente.

Sito nel Comune di Riva del Po', località Valgrande di Berra, via Pampano Brusantina n. 379, per una superficie lorda di circa: abitazione mq. 134,00, cantina mq. 30,00, autorimesse mq. 31,00, corte esterna esclusiva mq. 900,00. Classe energetica G.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Ferrara – Territorio, comune di Riva del Po, Sezione

Berra:

Catasto Fabbricati

Foglio 38

- Map. 119 sub. 1 graffato Map. 33 sub. 12, Cat. A/4, Cl. 3, vani 7,0, sup. cat. mq. 142 (escluse aree scoperte mq. 142), RC € 310,91, via Pampano Brusantina n. 379, P. T;
- Map. 119 sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 11, sup. cat. mq. 15, RC € 26,70, via Pampano Brusantina n. 279, P. T;
- Map. 33 sub. 4, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 15, sup. cat. mq. 18, RC € 36,41, via Pampano Brusantina n. 375, P. T;
- Map. 33 sub. 13, BCNC corte comune in uso al Map. 33 sub. 12 ed al Map. 119 sub. 1 e 2, P. T.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali per legge e destinazione ed in particolare: sub. 13, BCNC corte comune in uso al Map. 33 sub. 12 ed al Map. 119 sub. 1 e 2, P. T.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata 05/09/2025 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara in data --.

Trascrizioni:

- Sentenza di apertura della liquidazione controllata del patrimonio trascritta a Bologna il --, a favore della massa dei creditori.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**), come desumibile dalle fotografie aeree dell'Istituto Geografico Militare Italiano scattate nell'anno 1954 e reperite dallo scrivente.

Trattasi di fabbricato costruito direttamente dal Comune in assenza di titolo abilitativo in quanto adibito a funzione pubblica (scuola).

Vincolo paesaggistico – corso d'acqua vincolato e relativa fascia di rispetto (art. 142, c. 1, lett. C D. Lgs. 42/2004).

○ Concessione di Costruzione Edilizia n. 77/79 prot. 1695 del 02/04/1979 rilasciata il 06/04/1979 (modifiche interne ed esterne);

○ Concessione di Costruzione Edilizia n. 243/80 prot. 4884 del 13/09/1980 rilasciata il 06/10/1980 (variante per sistemazioni interne);

○ Autorizzazione Edilizia n. 5946/93 rilasciata il 17/08/1993 (demolizione di fabbricato ad uso garage e proservizio. Pratica decaduta in quanto le opere non state mai iniziate).

L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi depositati.

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 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.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 62.835,36 (dei quali € 52.232, 88 relativi all'abitazione, € 4.485,60 relativi all'autorimessa distinta al Map. 119 sub. 2 ed € 6.116,88 relativi all'autorimessa distinta al Map. 33 sub. 4).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 04/10/2025, codice identificativo 05332-742978-2025, dalla Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 04/10/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile nella disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato in prossimità della località Valgrande, distante circa 3 km. dalla frazione di Berra di Riva del Po, in ambito rurale privo di servizi commerciali ed di quartiere.

Trattasi di porzione di fabbricato trifamiliare dotata di accesso indipendente dalla via Pampano Brusantina.

Lo stabile, costruito in territorio rurale antecedentemente all'anno 1967, si

sviluppa su un solo piano fuori terra ed è composto da struttura portante in

muratura intonacata e tinteggiata e copertura a falde inclinate, dotata di

manto in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da ingresso, soggiorno, cucina,

antibagno e bagno, due disimpegni, tre ripostigli e due camere. Dispone di

corte esclusiva, non divisa mediante recinzione rispetto alla corte esclusiva

del confinante, sulla quale insiste un fabbricato indipendente adibito a

cantine ed autorimesse.

L'accesso al fabbricato avviene mediante cancello carrabile comune con i

confinanti.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono pessimi:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate di colore bianco, rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina. Si riscontra la presenza di un diffuso ed evidente ammaloramento degli intonaci.

- Pavimenti: in ceramica;

- Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso in legno con chiusura di sicurezza dotato di cancelletto metallico;

- Finestre: doppie, internamente in legno con vetro singolo ed esternamente in alluminio con vetro singolo; dotate di tapparelle;

- Bagno: presenti sanitari, vasca da bagno e box doccia; non verificato il corretto funzionamento degli impianti;

- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

- Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale a gas metano, distribuito mediante radiatori in metallo; non verificato il

corretto funzionamento dell'impianto; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

○ Impianto di condizionamento: presente; obsoleto, non verificato il corretto funzionamento dell'impianto; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

○ Fabbricato indipendente di servizio: pavimento in cls. liscio, porte in metallo, tetto in legno dotato di manto in lamiera metallica.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

abitazione	ca. mq.	134,00	indice mercantile applicato 1,00
------------	---------	--------	----------------------------------

cantine	ca. mq.	30,00	indice mercantile applicato 0,25
---------	---------	-------	----------------------------------

autorimesse	ca. mq.	31,00	indice mercantile applicato 0,50
-------------	---------	-------	----------------------------------

corte esclusiva	ca. mq.	900,00	indice mercantile applicato 0,02
-----------------	---------	--------	----------------------------------

La superficie commerciale del bene 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: mq. 175,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà su** porzione di abitazione trifamiliare, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, antibagno e bagno, due disimpegno, tre ripostigli e due camere. Corte esclusiva sulla quale insiste un fabbricato indipendente adibito a cantine ed autorimesse.

Immobile regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o

altro documento equivalente.

Sito nel Comune di Riva del Po', località Valgrande di Berra, via Pampano

Brusantina n. 379, per una superficie lorda di circa: abitazione mq. 134,00, cantina mq. 30,00, autorimesse mq. 31,00, corte esterna esclusiva mq. 900,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, avendo consultato la banca dati dell'Agenzia delle Entrate "Valori immobiliari dichiarati", il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **300,00 €/mq.**

Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

175,00 mq. (sup. commerciale) x 300,00 €/mq. = € 52.500,00

percentuale di abbattimento per assenza di garanzia per vizi (circa 20%)

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 42.000,00

RIVA DEL PO' (FE), località Valgrande di Berra, via Pampano Brusantina n. 379









M. AN. 0144
C. 008
800
civ. 379

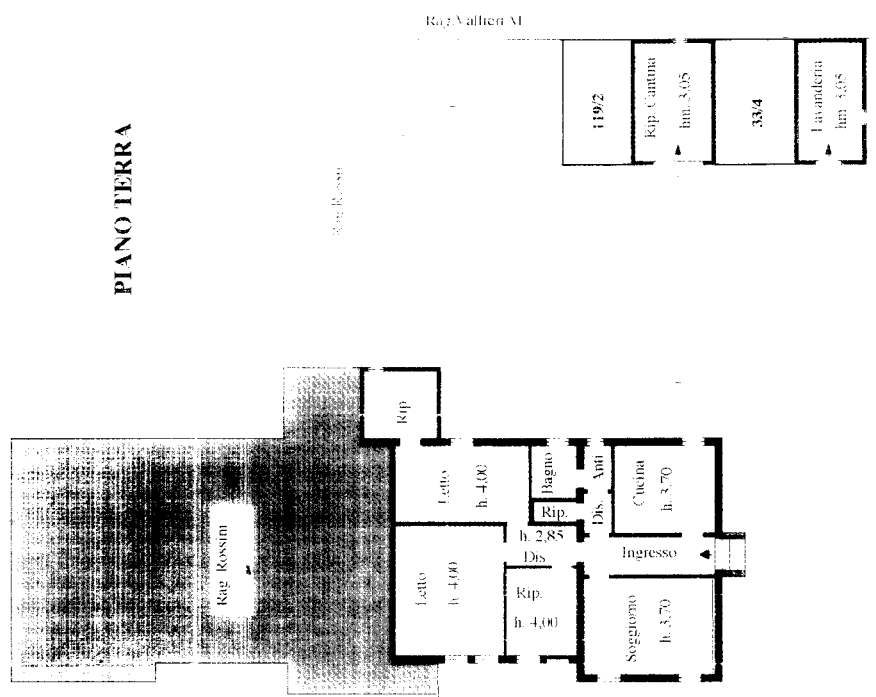
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
via PAMPANO BRUSANTINA



M. AN. 0144
C. 008
800

Planimetria di u.p. in Comune di BERRA

PIANO TERRA



SCALA DI 1/200

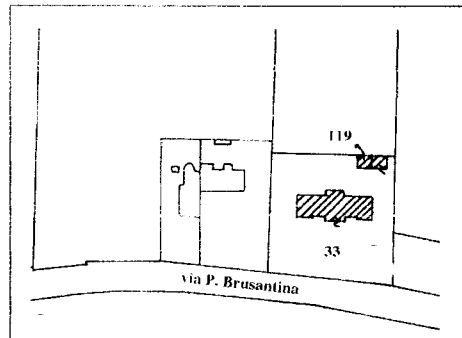
RISERVATO ALL'UFFICIO

Completato da Geom. Paganini Gianni
Deduzione di Partizione

Identificativo catastale n. 33 sup. 12 mq. 01
iscritto al libro di Geom. Paganini Gianni (P.F.)

12691

DO 11/7/96



Ultima planimetria in atti

MOD. AN (CEU)
LIRE 400
civ. 379

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di BERRA via Pampano Brusantina

RAG. VALLIERI

RAG. FORDIANI

garage
h=3,05

RAG. FORDIANI

RAG. ROSSINI

RAG. ROSSINI

RAG. ROSSINI

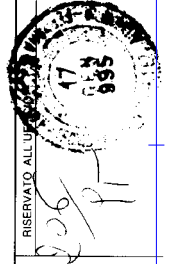
RAG. VALLIERI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'USO



Completato dal GEOMETRA P. PAGANINI GIANNI

iscritto all'albo del GEOMETRI della provincia di FERRARA n. 1269 data 12-01-95 Firma

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali F. n. 38 sub 2

mapa 01

MOD. AN (CEU)
LIRE
400

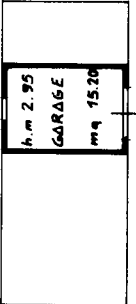
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
via Pampano Brusantina



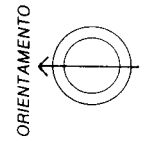
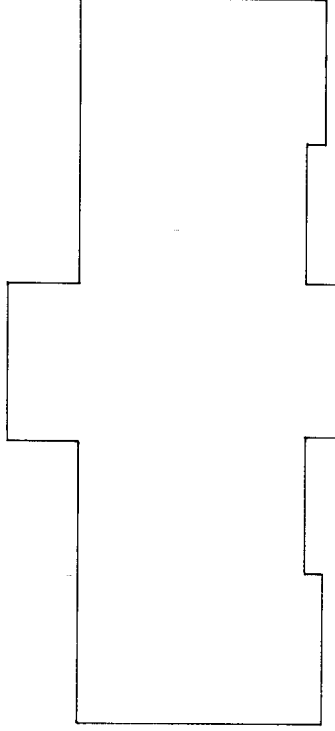
MODULARIO
F. 1/4 T. 1/101 04

Planimetria di u.i.u. in Comune di BERRA

SCHEDA N° 93011



PIANO TERRA



SCALA DI 1: 200



Compiata dal **GIUSEPPE VIVIANI** (Firma)
VIVIANI MASSIMO
Iscritto all'albo dei geometri
della provincia di FERRARA n. 31615
Firma **Maria Aloisio**

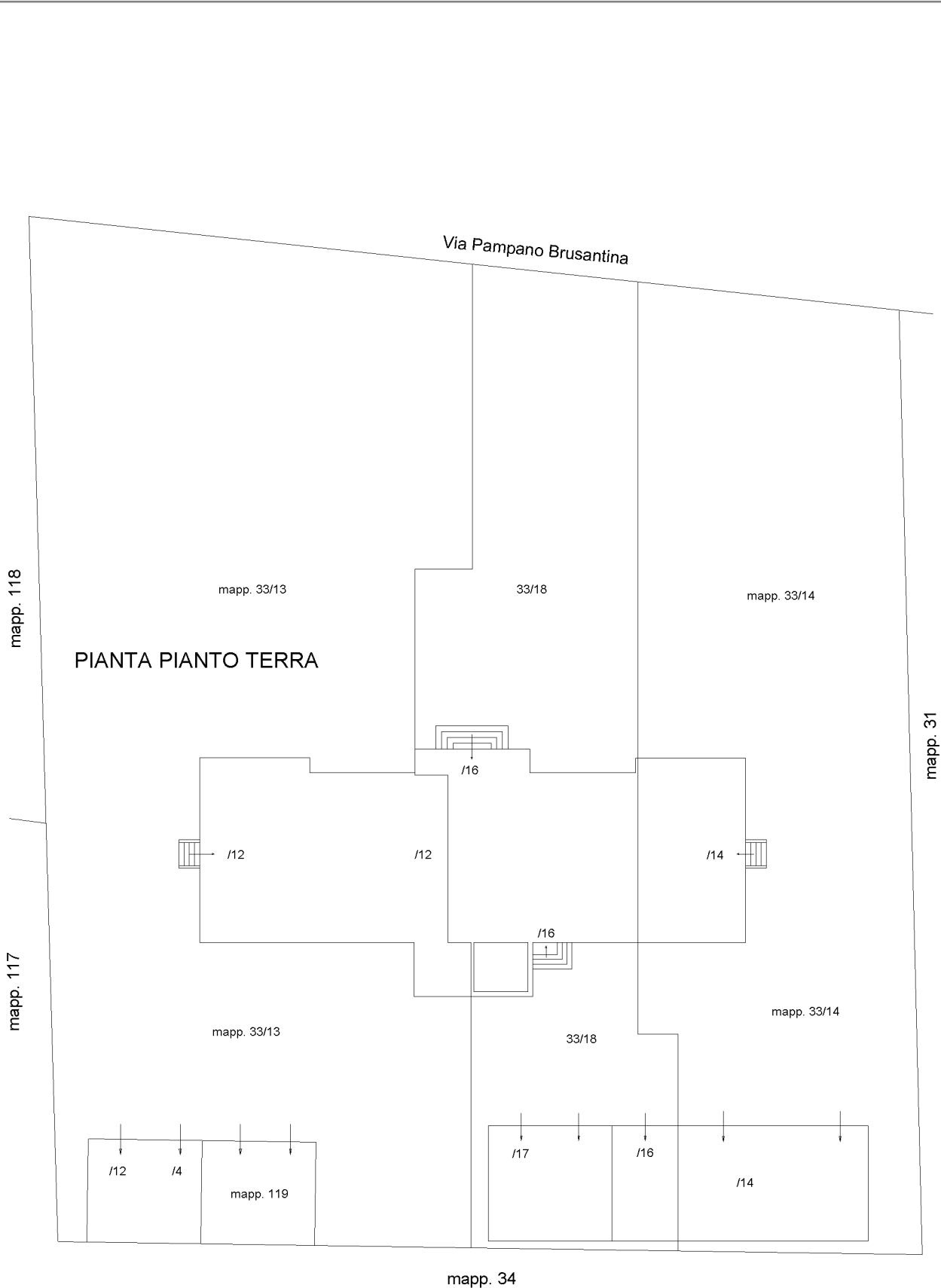
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F.
n.33 sub. 4. **manu**
02/12/91. Firma **Subalterno**

Ultima planimetria in atti

VIA PAMPANO BRUSANTINA
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2025 - Comune di RIVA DEL PO (M410A) - < Foglio 38 - Particella 33 - Subalterno
VIA PAMPANO BRUSANTINA n. 375 Piano T

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Paganini Gianni	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Ferrara	N. 01269
Comune di Berra	Foglio: 38	Particella: 33	Prp. n. 27/05/2014	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 125983 del 03/10/2008 Scala 1 : 200				

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Ferrara



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

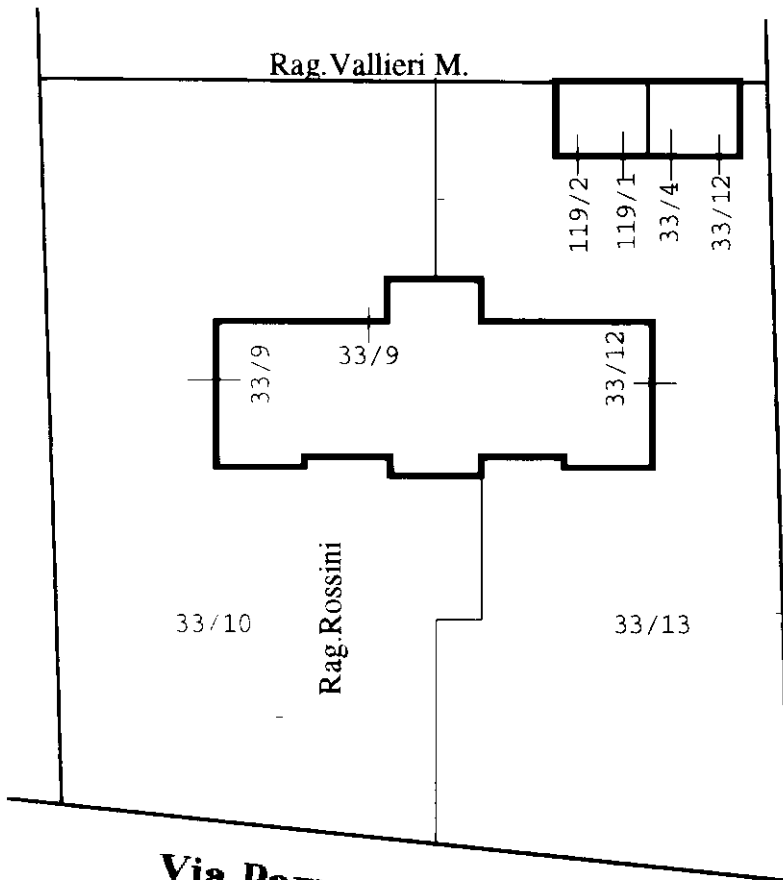
Comune RIVA DEL PO	Sezione	Foglio 38	Particella 33	Tipo mappale 125983	del: 03/10/2008
-----------------------	---------	--------------	------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via pampano brusantina	379	T			GARAGE
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12	via pampano brusantina	379	T			ABITAZIONE
13	via pampano brusantina	379	T			BCNC CORTE IN USO COMUNE AL 33 SUB 12, AL 119/SUB1 E 119/SUB2
14	via pampano brusantina	375	T			ABITAZIONE
15						SOPPRESSO
16	via pampano brusantina	377	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
17	via pampano brusantina	377	T			GARAGE
18	via pampano brusantina	377	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE IN USO COMUNE AL 33/SYB 16 E SUB 17

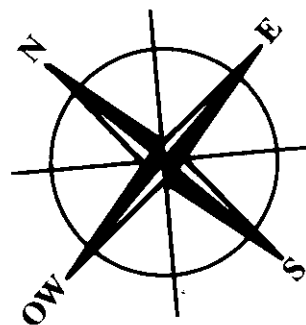
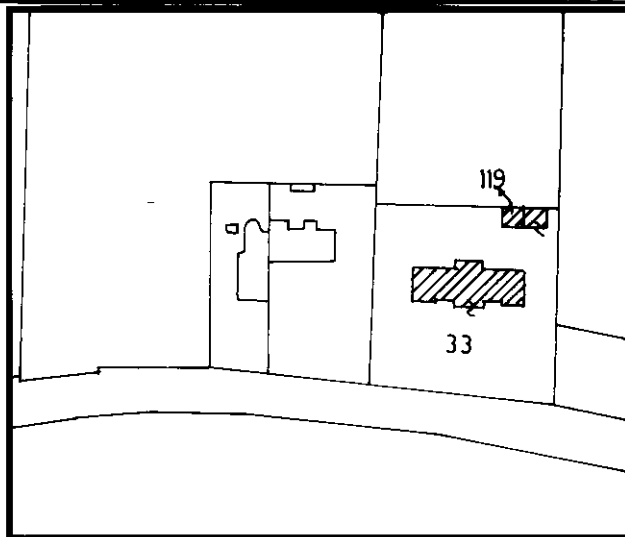
QUADRO DIMOSTRATIVO

scala 1:500

Piano Terra



ESTRATTO DI MAPPA fg.38 COMUNE DI BERRA scala 1:2000



IL TECNICO

PAGANINI geom. GIANNI

Gianni Paganini



Via Pampano Brusantina

LEGENDA

Foglio	Mappale	Sub.	DESTINAZIONE
38	33	1	Soppresso
		2	Soppresso
		3	Soppresso
		4	Garage
		5	Soppresso
		6	Soppresso
		7	Soppresso
		8	Soppresso
		9	Abitazione al P.T.
		10	Area urbana
		11	Soppresso
		12	Abitazione al P.T. con accessori in corte
		13	Corte comune al 33/12 ,119/1 e 119/2
1	1	Accessorio esclusivo del 33/12	
2	2	Garage	

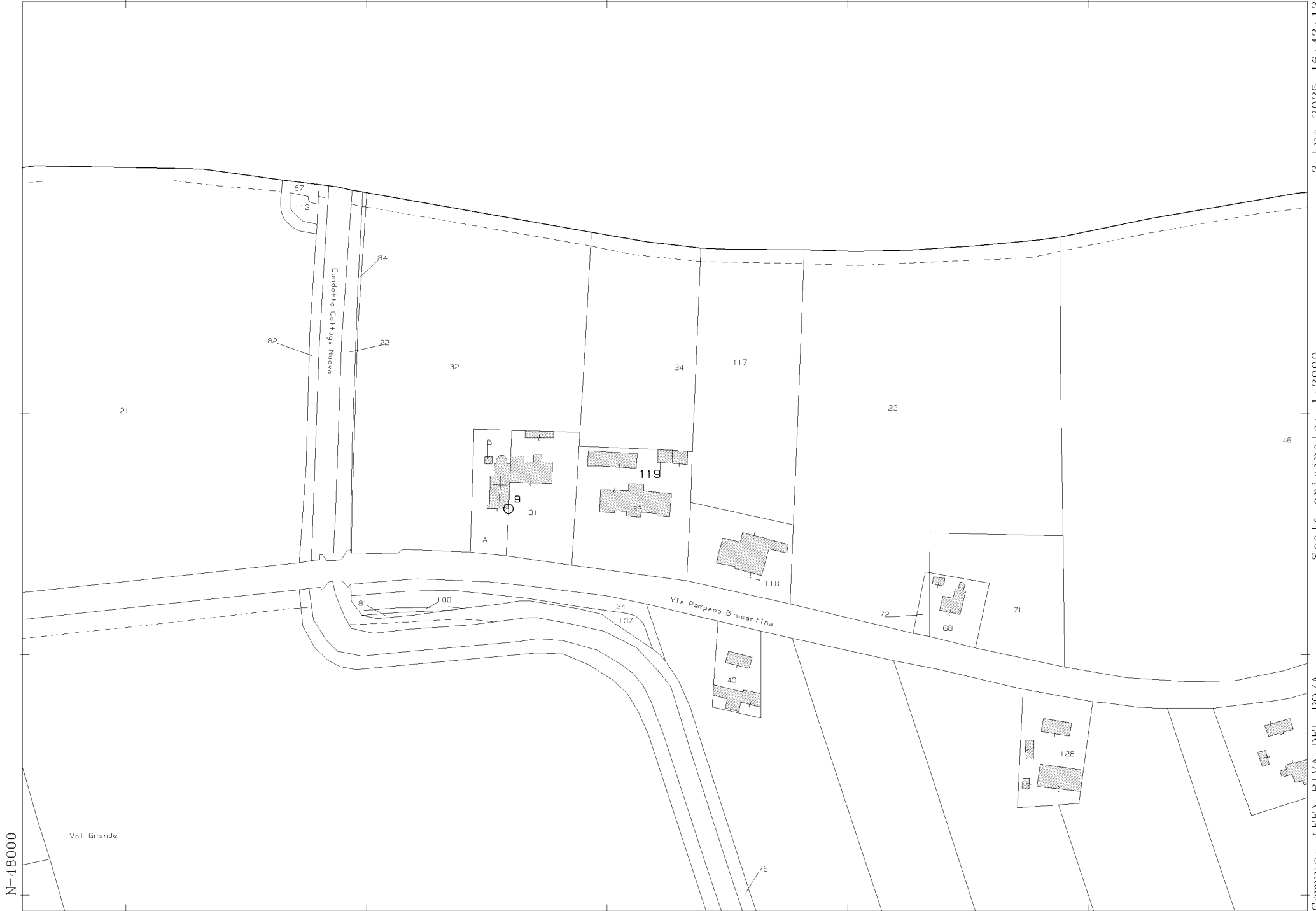


ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune RIVA DEL PO	Sezione	Foglio 38	Particella 119	Tipo mappale	del:
-----------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA PAMPANO BRUSANTINA	379	T			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
2	VIA PAMPANO BRUSANTINA	279	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Visura telematica



N=48000

E=14800

1 Particella: 119

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T339231/2025

Comune: (FE) RIVA DEL PO/A

Foglio: 38

3-Lug-2025 16:43:13

1. DATI DELL'IMMOBILE**Comune:** RIVA DEL PO**Indirizzo:** Via Brusantina P. n.379**Piano - Interno:** T-/**Coordinate Gis:** LAT: 11.943542 LON: 44.965431**Destinazione d'uso:** Residenziale**Classificazione DPR 412/1993:** E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

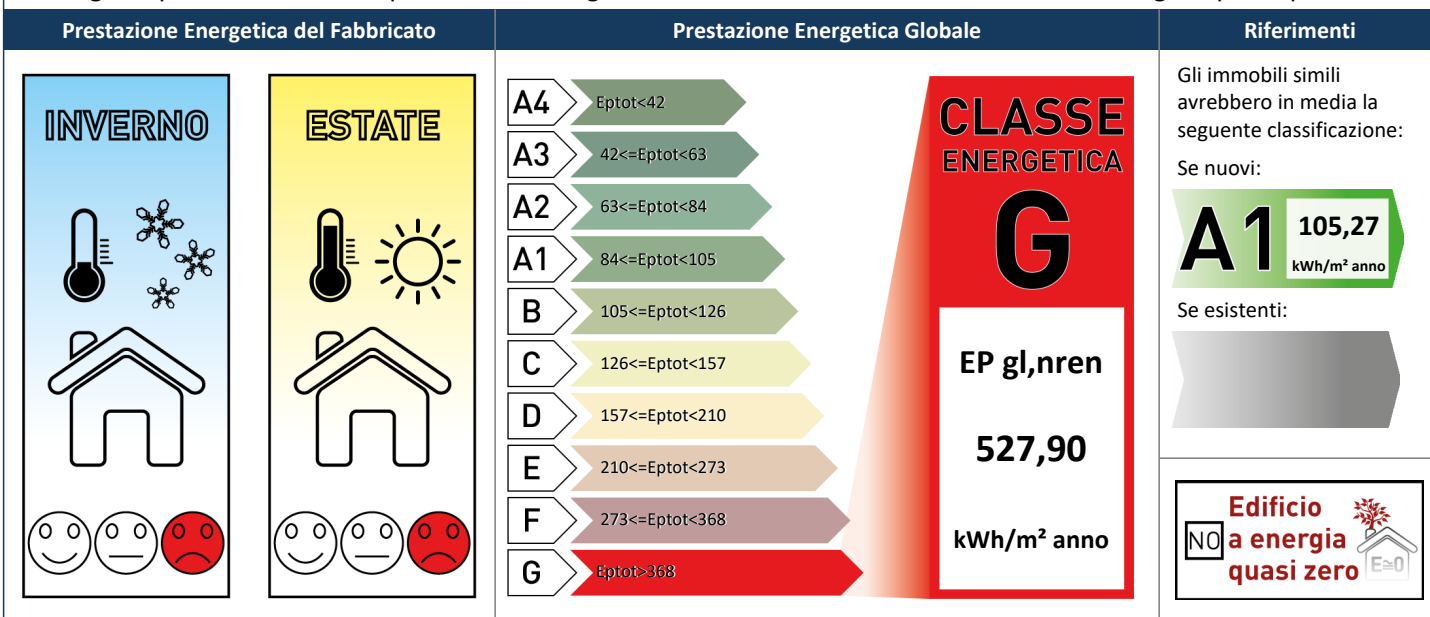
Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
M410	Sezione di Berra	38	119	1	
M410	Sezione di Berra	38	33	12	

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):** 1955

Foto dell'edificio

**3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI**Climatizzazione
invernaleClimatizzazione
estiva non
presenteProduzione acqua
calda sanitariaVentilazione
meccanica non
presenteIlluminazione
artificiale non
presenteTrasporto 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**

05332 GEOM. GUALDI TATIANA


Timbro e Firma

TECNICO ABILITATO



05332 GEOM. GUALDI TATIANA

Timbro e Firma

5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 baxi luna 3 avant	2017	Assente	24,00	63.14%	1,89 [kWh/m ² /anno]	527,92 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	448,58 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	194,33
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	5859,93 [Smc/ anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	11045,41	

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]
	557,10	111,61	434,27	0,78	319,09
 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	0,00	3,6836	0,033	0,7558

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
527,90	1,89	100,70

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 pareti esterne	NO	4	352,93	F	352,93	F

9. ENERGIA ESPORTATA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

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: TerMus

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.

Si propone il miglioramento suindicato rientrante nei 10anni

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: 11/09/2025

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

14. ANNOTAZIONI

Al momento del sopralluogo non si è potuto visionare il libretto di caldaia. La validità del presente, di 10 anni, sarà subordinata all'esecuzione della manutenzione periodica, senza la quale l'APE ha validità fino al 31/12/2026.

SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

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: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni. 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

Riporta le Raccomandazioni che classificano 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:

BF63876B-25B8-49B8-BA3A-F699392C583F

SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

Timbro e Firma