

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

PREMESSA

➤ **Dati pignoramento**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 142/25 promossa dalla --, e per essa, nella qualità di mandataria, la --, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni in proprietà dei Sig.ri:

-- e --: un appartamento dislocato su due livelli, ai piani terra e primo, a destinazione uso civile abitazione, con annessa corte pertinenziale esclusiva e vano al piano terra ad uso autorimessa pertinenziale, nonché con annesso posto auto scoperto pertinenziale esclusivo, unità site in porzione di fabbricato situato nel Comune di Marzabotto (BO), località Gardelletta,

Via Gastone Rossi n. 7:

foglio 75,

particella 236 sub 17 (posto auto scoperto);

particella 236 sub 24, graffato al sub 25 (appartamento+corte esclusiva);

particella 236 sub 28 (autorimessa pertinenziale).

* * *

➤ **Consistenza e ubicazione dell'immobile**

Trattasi di porzione di edificio costituita da appartamento su due livelli, piano terra e primo di circa 185 mq di SLV con terrazzo di circa 20 mq al primo piano e corte esclusiva al piano terra di circa 180 mq, completano il



lotto immobiliare oggetto di stima un'autorimessa di circa 18 mq con profondità di 5,10 m e un posto auto scoperto.

Gardelletta è una frazione del comune di Marzabotto e si trova a 10 km in direzione S-E rispetto al capoluogo. È situata all'interno del Parco Storico di Monte Sole nella valle del fiume Setta, a 200 metri di altitudine. Il paese si è sviluppato maggiormente nei primi anni del '900 con la costruzione della ferrovia Direttissima Bologna-Firenze e successivamente intorno a gli anni '70 e '90. Gardelletta è raggiungibile dalla strada Provinciale 325 (13 km da Sasso Marconi, 5 km da Rioveggio) oppure dalla strada Porrettana attraversando il Parco di Monte Sole.

La frazione oggi risulta povera di servizi alla persona e mal collegata ai principali centri dal trasporto pubblico.

➤ **Identificazione catastale**

Visura del 28/01/2026: **Catasto Fabbricati**

N	DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	PARTI-CELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST-ENZA	RENDITA	
1	75	236	17		C/6	1	16 mq	Euro 57,84	VARIAZIONE del 09/11/2015
2	75	236	24 25		A/2	1	5 vani	Euro 413,17	VARIAZIONE del 25/01/2026 Pratica n. BO0012004 in atti dal 26/01/2026 ESATTA RAPPRESENTAZIO NE GRAFICA (n. 12004.1/2026)
3	75	236	28		C/6	2	15 mq	Euro 63,52	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.**

➤ **Parti comuni e servitù**

L'immobile oggetto di stima comprende anche le comproprietà pro-quota sulle parti comuni come per legge, destinazione e regolamento condominiale, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

Si evidenzia la parte comune di corsello di accesso identificata al N.C.E.U. al Fg. 75 Part. 236 Subb. 31 et 32 bcnc corte comune ai subb dal 17 al 28. e quanto richiamato negli atti di provenienza.

➤ **Altri vincoli e oneri**

In relazione all'immobile oggetto di perizia non si sono riscontrati ulteriori vincoli che influiscano sulla valutazione economica del bene, ad esclusione di quanto riportato nell'atto di provenienza, atto di compravendita a rogito notaio Sabrina Naldi, notaio in Bologna, in data 15 dicembre 2010 rep. n. 12262/3893 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 17 dicembre 2010 al n. gen. 57341 e n. part. 35081.

➤ **Confini**

Gli immobili confinano con i sub 27, 22, 23 e 31, salvo altri.

➤ **Proprietà**

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano intestati agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

➤ **Provenienza del bene**

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, del 24 giugno 2025, gli immobili in oggetto, risultavano appartenere in piena ed esclusiva proprietà ai Sig.ri esecutati per



la quota di 1/2 ciascuno a seguito di atto di compravendita da -- quale titolare dell'omonima ditta individuale -- a rogito notaio Sabrina Naldi, notaio in Bologna, in data 15 dicembre 2010 rep. n. 12262/3893 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 17 dicembre 2010 al n. gen. 57341 e n. part. 35081.

Il Sig. --, ha realizzato l'immobile ove sono siti i beni oggetti di perizia, detti beni (sub 17-24-25-28) derivano dei subalterni 10 et 14.

SUB 10

- A -- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 75 Particella 236 Subalterno 10 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Naldi Sabrina del 16 dicembre 2008 repertorio n. 11138/3005 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 23 dicembre 2008 al numero di registro generale 72711 e numero di registro particolare 41624 da -- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, -- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Marzabotto (BO).

- A -- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, -- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile NCEU Foglio 75 Particella 236 Subalterno 10 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Bonoli Paolo del 19 luglio 1999 repertorio n. 51085, registrato a Bologna il 28 luglio 1999 al n. 2558 IV e trascritto a Bologna il 2 agosto 1999 all'art. 19077- trascrizione rettificata con formalità in data 16 dicembre 2008

SUB 14



A -- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 75 Particella 236 Subalterno 14, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Naldi Sabrina del 16 dicembre 2008 repertorio n. 11139/3006 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 23 dicembre 2008 al numero di registro generale 72712 e numero di registro particolare 41625 da -- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, -- per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà bene personale, -- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, -- per i diritti pari a 1/4 di usufrutto degli immobili siti nel comune di Marzabotto (BO).

-Ai -- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, -- per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà bene personale, -- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, -- per i diritti pari a 1/4 di usufrutto degli immobili siti nel comune di Marzabotto (BO) l'immobile risultava pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

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

All'atto di compravendita i Sig.ri esecutati dichiaravano di essere tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni.

➤ **Atti pregiudizievoli**

Vedere relazione notarile.

Si evidenzia la presenza di **atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare** del Tribunale Di Bologna del 14 luglio 2021 repertorio n. 3045/2021 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 3 agosto 2021 al numero di registro generale 43448 e numero di registro particolare 30580 da



-- per i diritti pari a 0/0 degli immobili siti nel comune di Marzabotto (BO) a favore di -- in merito agli immobili oggetto di perizia.

➤ **Regime fiscale**

La vendita del bene sarà assoggettata a imposta di registro.

➤ **Indagine Amministrativa**

Dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marzabotto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, le stesse risultano costruita in periodo **successivo al 01/09/1967**. Si evidenzia che le unità sono sottoposte a *vincolo paesaggistico*, è stato inoltre possibile reperire quanto segue:

1. Convenzione Urbanistica per attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto C1,6 – località Gardelletta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, stipulata con il Comune di Marzabotto con atto del Notaio Sabrina Naldi in data 27 giugno 2008 rep. n. 10835, registrato a Bologna il 10 luglio 2008 al n. 7912/1T e trascritto il 14 luglio 2008 all'art. 24096.

2. Permesso a Costruire 35/BIS2008 del 25/11/2008 del 30 giugno 2008 prot. 9489 rilasciato in data 24 febbraio 2009;

3. Concessione Edilizia in Variante n.953 del 24/01/2014;

4. Atto Collaudo opere di Urbanizzazione n. 14809 del 20/12/2019

5. Atto di cessione senza corrispettivo al Comune di Marzabotto (Bo) a seguito di convenzione edilizia comparto C1,6 Località Gardelletta Notaio Fabrizio Cosenza in data 29 luglio 2020 (atto di chiusura della Convenzione Urbanistica come da determina Comunale n 295 del



18/06/2020);

6. SCCEA PER PERMESSO DI COSTRUIRE 35/BIS2008 DEL 25-11-2008 Prot. 398 del 12/01/2026 (pratica ricevuta dal tecnico Ventura Alessandro).

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

Si precisa che alla sottoscritta i documenti riguardanti la Convenzione e il Permesso a Costruire sono pervenuti da accesso agli atti presso il Comune di Marzabotto, mentre i documenti inerenti la Variante del 2014 e la pratica di SCCEA sono stati reperiti direttamente dal Tecnico Ventura in quanto non fornito o non ancora depositati all'ufficio tecnico del Comune di Marzabotto.

Per quanto concerne la conformità edilizia lo stato rilevato risulta conforme con quanto ricevuto e depositato con la pratica di SCCEA, va evidenziato che ad oggi non risultano decorsi i termini affinché la stessa risulti conclusa.

Sarà cura dell'aggiudicatario farsi carico di eventuali richieste per la regolarizzazione.

➤ **Certificazione energetica**

Appartamento (fg. 75 mapp. 236 sub 24)

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 19 gennaio 2026, codice identificativo 04838-004148-2026, dall'Arch. Valentina Caivano n° di accreditamento 04838, valevole sino al giorno 19 gennaio 2036. Nel già menzionato certificato si attesta che l'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in Classe Energetica B (85,87 kWh/mq anno).



➤ **Stato di occupazione**

Gli immobili al momento del sopralluogo da me effettuato in data 28 ottobre 2025 risultavano occupati dalla -- la quale dichiarava di occuparli congiuntamente alla figlia --.

Gli immobili risultano assegnati in forma esclusiva alla Sig.ra -- alla quale è stata affidata in via esclusiva la figlia -- (minore) in forza di **atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.**

➤ **Descrizione del bene**

La porzione di fabbricato oggetto di perizia fa parte di un edificio composto da tre villette a schiera, due delle quali risultano accessibili mediante un cancello carrabile e pedonale comune.

Il corsello comune consente di raggiungere le unità oggetto di stima con accesso diretto alla bascula dell'autorimessa, al cancellino pedonale di ingresso all'abitazione e al posto auto, il quale non risulta delimitato da alcun tipo di chiusura rispetto al corsello stesso.

L'abitazione si sviluppa su due livelli. Al piano terra è presente un ampio giardino dal quale si accede, tramite un piccolo portico, all'ingresso dell'unità abitativa. L'ingresso si apre su un ampio ambiente open-space adibito a soggiorno con angolo cottura. Da tale ambiente è possibile accedere a un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, a un bagno cieco disimpegnato (all'interno del quale è installata la caldaia con accumulo collegata a pannello solare posto sul tetto) e, tramite apposita porta, all'autorimessa comunicante.

Al piano primo si sviluppa la zona notte, composta da due camere matrimoniali e da un bagno finestrato. Dal disimpegno e da una delle



camere è possibile accedere allo spazio esterno costituito da un ampio terrazzo, in parte coperto.

Il piano terra è dotato di numerose porte-finestre che garantiscono un diretto collegamento con l'ampia corte esclusiva.

Il complesso immobiliare è dotato di cappotto termico esterno e si presenta in buone condizioni generali di conservazione.

L'immobile oggetto di perizia, nel suo complesso, presenta uno stato manutentivo ottimo e risulta dotato delle seguenti finiture e dotazioni: termosifoni privi di valvole termostatiche e termostato di zona, impianto citofonico presente su entrambi i livelli dell'unità abitativa, predisposizione per l'impianto di aria condizionata, infissi in legno con vetrocamera e scuri in legno, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

➤ **Conformità impianti**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, ma le stesse sono richiamate nella pratica di SCCEA, 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.;
- il valore delle parti comuni viene compreso nella valutazione del bene;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
 - la superficie dell'area scoperta esclusiva, computata nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare di cui è pertinenza; e il 2% per superfici eccedenti detto limite;
- l'autorimessa e il posto auto vengono computati 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 delle superfici	sup. mq	coeff.	Sup. comm.
Appartamento	108,70	1	108,70
Terrazzo	20	0,30	6,00
Corte esclusiva fino a 108,70 mq	108,70	0,10	10,87
Corte esclusiva (185-108,70)	76,30	0,02	1,53



tot. Mq			127,10
----------------	--	--	---------------

Superficie totale di riferimento 127 mq.

➤ **Stima del bene**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, al fine di migliorare l'appetibilità del bene, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 20%.

La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo anche se riferita alla superficie commerciale quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

VALUTAZIONE DEL BENE

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 si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono:

Porzione abitativa:

Sc mq 127 x €/mq 1.100,00 = € 139.700,00

Autorimessa a corpo € 8.500,00

Posto Auto Scoperto € 1.800,00

Sommando i valori relativi alle diverse tipologie di destinazione d'uso si ottiene:

€ 150.000,00



Euro CENTOCINQUANTAMILA/00

Detraendo il 20% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

€ 150.000,00 X (-20%) = € **120.000,00**

Euro CENTOVENTIMILA/00

GRAVAME ASSEGNAZIONE DI GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Come indicato al punto 13 "...L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria." Si segnala che sulla base di quanto rilevo dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente e nell'atto di pignoramento, l'ipoteca a garanzia del credito azionato dal precedente è stata iscritta il 23/12/2008, mentre il provvedimento del 14/07/2021 di assegnazione della casa familiare è stato trascritto il 03/08/2021, dunque successivamente, mentre la Trascrizione del Verbale di Pignoramento risale al 24/06/2025. **Si reputa pertanto che la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla sig.ra -- non sia opponibile alla procedura.**

Nel caso il G.E. non dovesse ritenere corretta detta interpretazione, si procede al calcolo del valore immobile con il gravame dell'assegnazione in godimento della casa familiare con la valutazione che lo stesso ha una durata pari al raggiungimento da parte della figlia degli esecutati dell'autosufficienza economica, e che tale gravame impedirebbe il godimento del bene ai terzi in una eventuale aggiudicazione, la sottoscritta ritiene di poter paragonare questa assegnazione ad un Usufrutto a Termine.

Prendendo come riferimento l'età minore -- nata il 31/05/2015 oggi



studentessa (età 10 anni), si può presumere che la stessa potrà raggiungere l'autosufficienza economica circa a 30 anni, quindi tra 20 anni.

Il calcolo del valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto a termine e viceversa.

Calcolo valore del bene con il gravame dell'assegnazione in godimento della casa familiare $VU = VP \times (1-(1+i)^{-n})$

$$VNP = VP - VU$$

Dove:

VU =valore dell'usufrutto;

VP = valore della piena proprietà del bene;

VNP = valore della nuda proprietà;

i = tasso di interesse legale,

n = rappresenta il numero di anni di durata dell'usufrutto.

Prendendo un Tasso di interesse legale pari a 1,60% (Dm Economia del 10/12/2025) per un periodo di 20 anni comporta un valore della nuda proprietà pari a:

€ 109.198,61 arrotondato a € 109.000,00

Detraendo il 20% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

€ 109.000,00 X (-20%) = € 87.000,00

Euro OTTANTASETTEMILA/00



Foto 1

Vista esterna dell'immobile e area di accesso.



Foto 2

Cucina



Foto 3

Vista della zona cucina

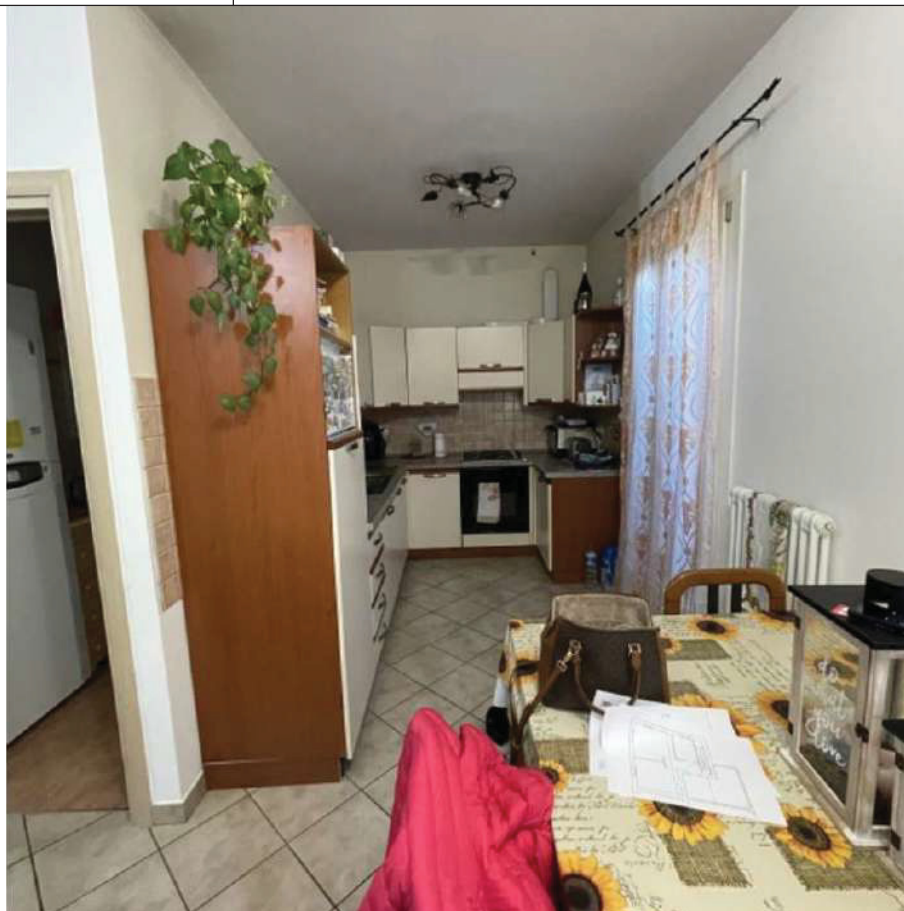


Foto 4

Vista del soggiorno con scala di collegamento

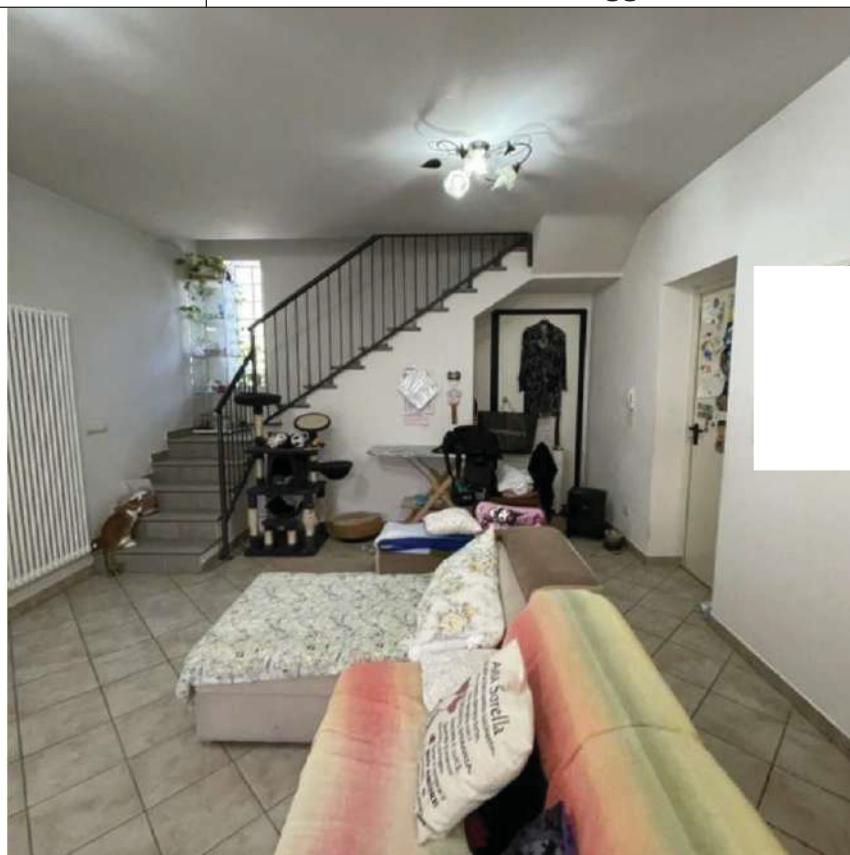


Foto 5

Vista del soggiorno con camino

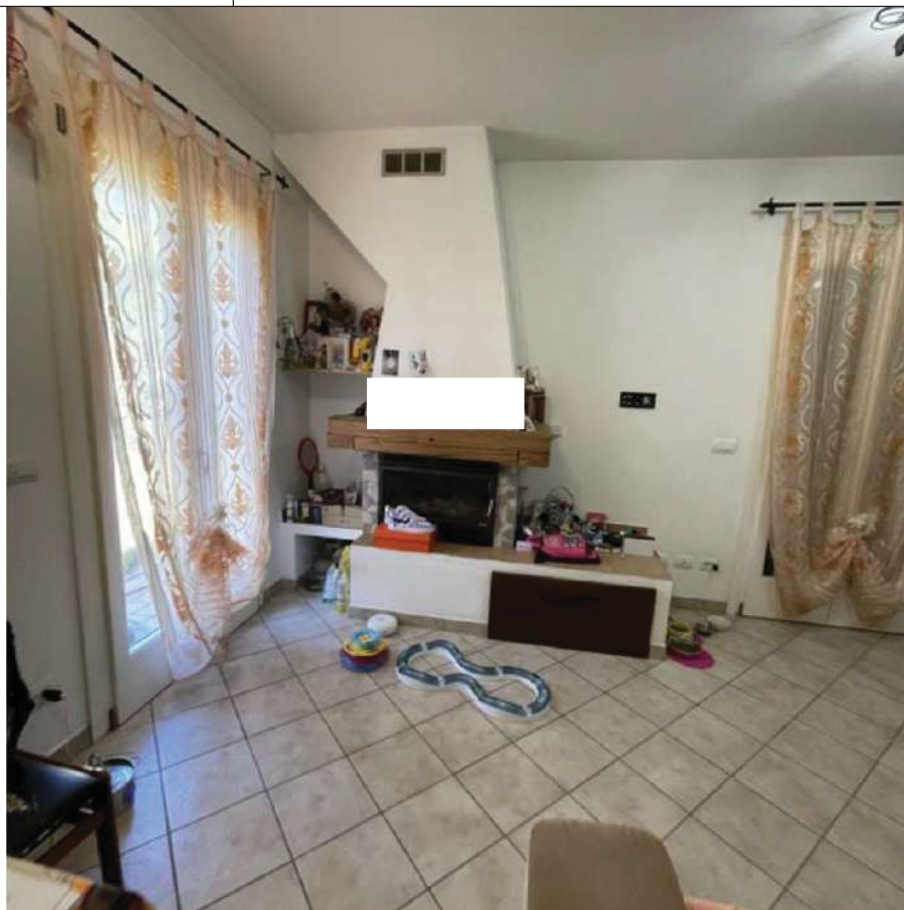


Foto 6

Vista del terrazzo piano primo



Foto 7

Vista di una camera da letto



Foto 8

Vista della camera seconda camera



Foto 9

Vista del bagno piano primo



Foto 10

Vista del prospetto principale dell'immobile



Foto 11

Vista laterale dell'area esterna pertinenziale



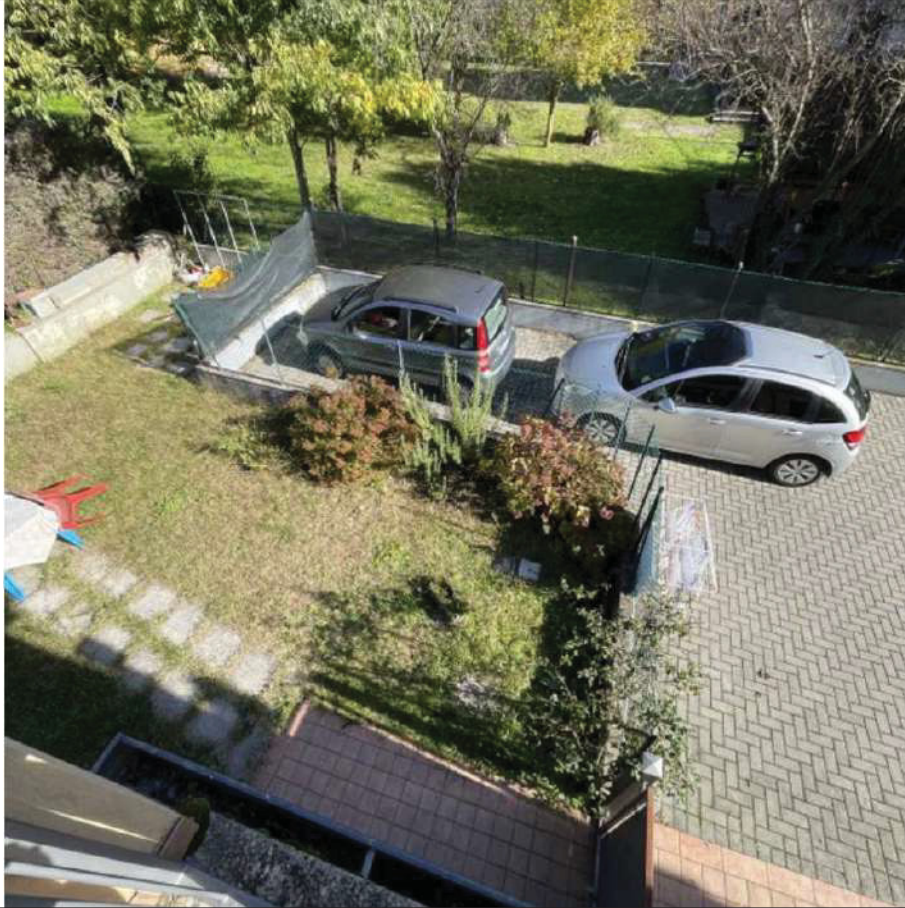
Foto 12

Vista del prospetto posteriore dell'immobile



Foto 13

Vista area cortiliva e posto auto scoperto



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0103026 del 03/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marzabotto

Via Gastone Rossi

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 75

Particella: 236

Subalterno: 28

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna

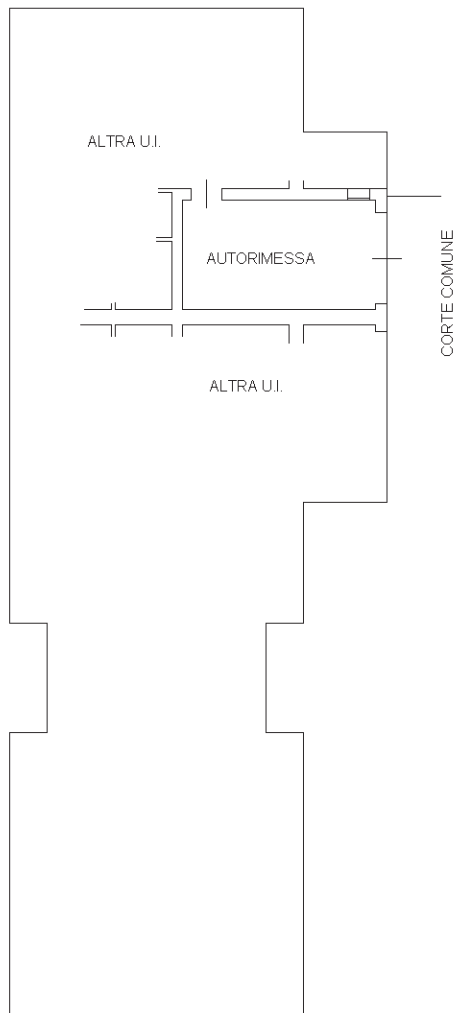
N. 3164

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

(H=2.80)



Ultima planimetria in atti





1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: MARZABOTTO
Indirizzo: Via Gastone Rossi n.7
Piano - Interno: T/1-
Coordinate Gis: LAT: 44.299904 LON: 11.241640
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
B689	/	75	236	24	/

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): 2008

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



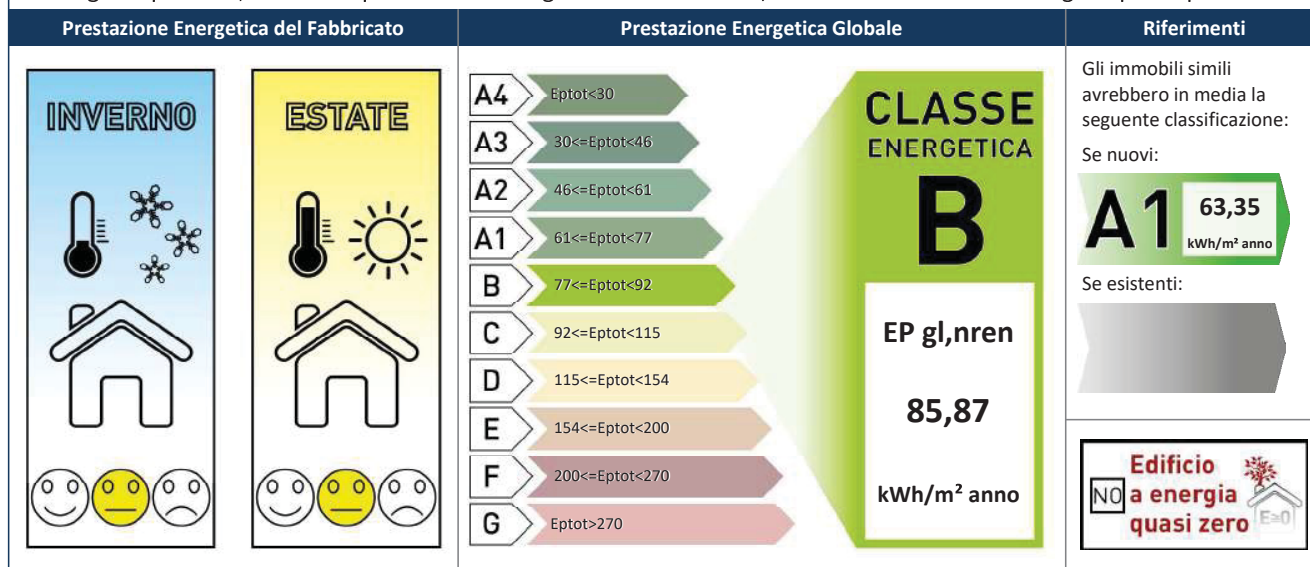
Illuminazione artificiale non presente



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

TECNICO ABILITATO

04838 ARCH. CAIVANO VALENTINA ARCHITETTO

Timbro e Firma

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

04838-004148-2026

RILASCIATO IL 19/01/2026

VALIDO FINO AL 19/01/2036





5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H+ W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
	 Caldaia autonoma con solare termico	2013	FEBAAC66-92CC-42E7-BBAD-94C490E4CC9B	20,50	74,92%	12,75 [kWh/m ² /anno]	85,87 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	298,32 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	129,23
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia termica da solare termico		Quantità annua consumata in uso standard	947,83 [kWh _t /anno]		0,00
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	679,64 [Smc/anno]	1327,55		
PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA DA SOLARE TERMICO	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Superficie Capta[m ²]	Quantità annua di energia prodotta	Quantità annua di energia autoconsumata	Quantità annua di energia esportata
 Caldaia autonoma con solare termico	2013	Assente	2,40	947,83 [kWh/anno]	947,83 [kWh/anno]	0,00 [kWh/anno]	

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]
	435,28	85,31	330,48	0,76	56,92
 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	7,3111	0,086	0,0932

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
85,87	12,75	17,08

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 6	Fonti rinnovabili - Solare fotovoltaico	NO	18	79,05	B	79,05	B

SOGGETTO CERTIFICATORE

04838 ARCH. CAIVANO VALENTINA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIACENZA
3761
VALENTINA
CAIVANO
MEMBRO E FIRMA
ARCHITETTO

ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA

04838-004148-2026

RILASCIATO IL 19/01/2026

VALIDO FINO AL 19/01/2036



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 metodo di calcolo di progetto o di calcolo standardizzato (all. A-3 punto 3.1, 4.1)

Origine dei dati: Relazione L.10/1991

Software di calcolo utilizzato: NAMIRIAL TERMO

11. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI	NO
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

in data: 28/10/2025

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?

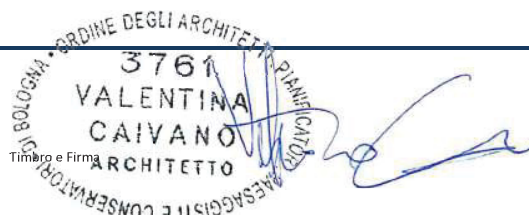
SI	NO
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

SI	NO
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

SOGGETTO CERTIFICATORE

04838 ARCH. CAIVANO VALENTINA



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

04838-004148-2026

RILASCIATO IL 19/01/2026

VALIDO FINO AL 19/01/2036





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.

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

D2EC1363-0B1F-4216-A6B1-7F344882F594

SOGGETTO CERTIFICATORE

04838 ARCH. CAIVANO VALENTINA



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

04838-004148-2026

RILASCIATO IL 19/01/2026

VALIDO FINO AL 19/01/2036

