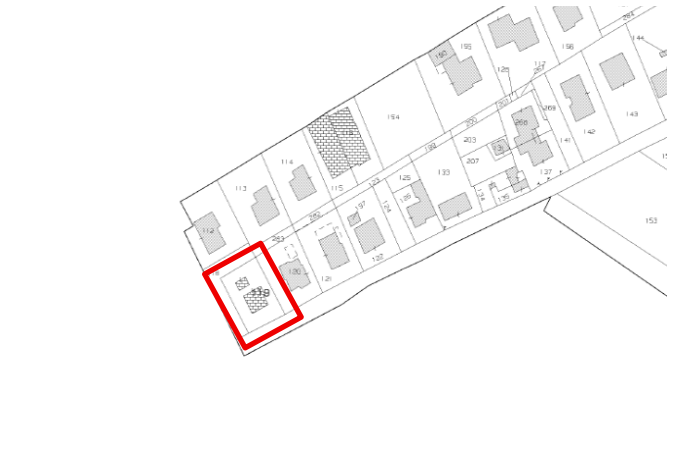


TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Esecuzione immobiliare n. 161/2025

TIPO:	RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
OGGETTO:	LOTTO UNICO: ABITAZIONE ECONOMICA (Foglio 17, Mappale 119, Subalterno 1) AUTORIMESSA (Foglio 17, Mappale 119, Subalterno 2)
UBICAZIONE:	STRADA SAN BERNARDINO N. 120, NOVELLARA (RE)
	
	
DELEGATA ALLA VENDITA:	AVV. MARIE LUCIE CORRADINI
ESPERTO STIMATORE:	GEOM. ARMANO FRATTI iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101
GIUDICE DELL'ESECUZIONE:	DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA



A seguito di quesiti a me sottoposti sulla perizia di stima oggetto della presente relazione dal delegato alla vendita preciso quanto segue:

A- l'immobile censito al NCEU del Comune di Novellara al fg 17 mapp 119 sub 1 è individuata catastalmente come abitazione di tipo economico, non appartamento condominiale, come descritto in perizia trattasi di fabbricato unifamiliare da terra a tetto con area cortiliva e autorimessa in corpo esterno.

Si veda descrizione in perizia alla pagina 4, le planimetrie alle pagine 17/18 oltre a quelle dell'allegato "B".

B- La particella al di fuori della proprietà interessata mapp. 118 individua una strada privata che essendo nominata via Cabral dal Comune di Novellara determina l'uso pubblico della stessa.

C- Il terreno cortilivo è ricompreso nella unità immobiliare di cui ai sub. 1 del mappale 119 NCEU e di conseguenza stimato assieme all'abitazione così individuata.

Si veda la planimetria e stima superfici a pagina 17 oltre a quelle dell'allegato "B" con indicazione "area cortiliva esclusiva".

D- L'abitazione di tipo economico individuata al sub 1 del mappale 119 ricomprende il piano secondo con due soffitte accessibili con botola e stimato per le superfici interessate come evidenziato a pag. 17 della perizia oltre alla descrizione a pag. 4 e planimetrie nell'allegato "B".

D- Si confermano i titoli edilizi reperiti da accesso agli atti comunali indicati alla pag. 11 della perizia. In data 07/08/2010 (senza numero) il comune attesta l'agibilità delle unità immobiliari interessate, confermando di fatto lo stato legittimo dei titoli edilizi.

E- Negli anni 2023/24 sono stati eseguiti lavori edili senza titolo edilizio (pag. 11 perizia) tali da non poter certificare la conformità edilizia dell'intero immobile.

F- Nell'archivio SACE della regione Emilia Romagna risulta rilasciato attestato di prestazione energetica per l'abitazione in oggetto che si allega anche alla presente.

Quattro Castella, 22/06/2026

Il Tecnico Incaricato



1. DATI DELL'IMMOBILE**Comune:** NOVELLARA**Indirizzo:** Strada San Bernardino n.120**Piano - Interno:** t-1**Coordinate Gis:** LAT: LON:**Destinazione d'uso:** Residenziale**Classificazione DPR 412/1993:** E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

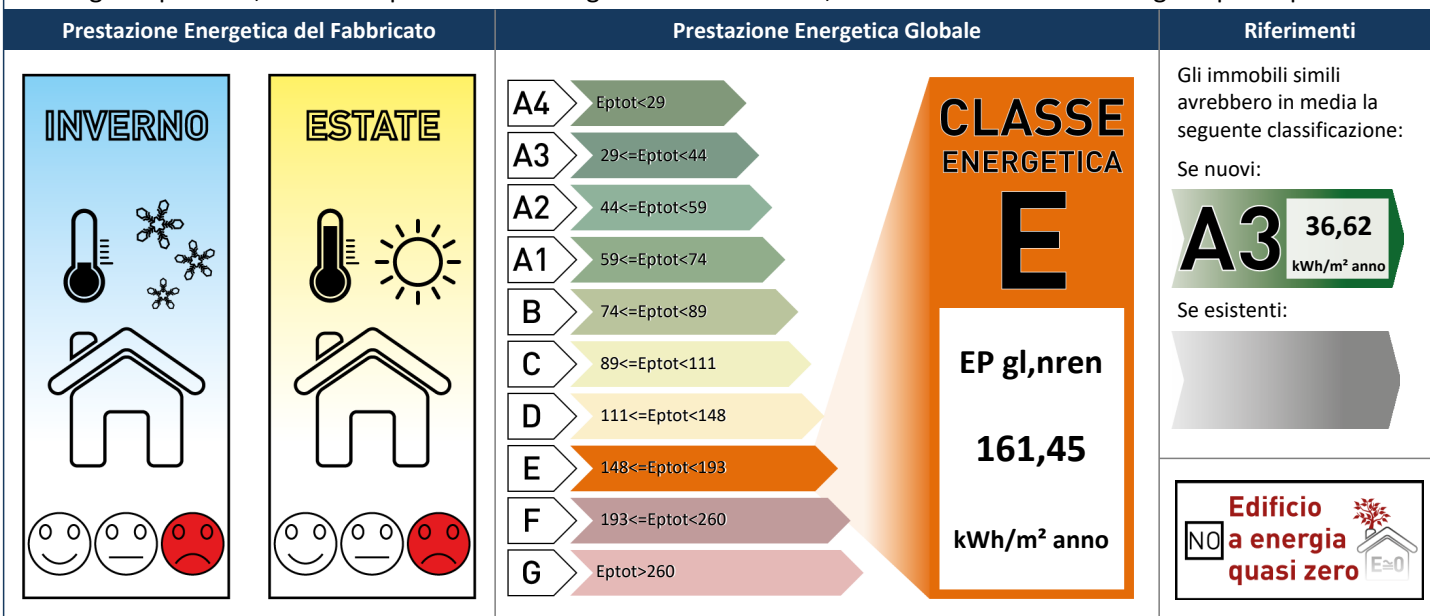
Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
F960	/	17	119	1	

2. DATI GENERALI**Oggetto dell'attestato:** Unità immobiliare**N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio:** 1**Finalità dell' APE:** Locazione**Zona climatica:** E**Anno di costruzione (presunto):** 1965

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**

07117 DOTT.ARCH. BAIOCCHI FEDERICA

Timbro e Firma

TECNICO ABILITATO

07117 DOTT.ARCH. BAIOCCHI FEDERICA

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}
	 caldaia	2020	Assente	17,00	64.62%	154,05 [kWh/m2/anno]	39,72 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Biomasse solide		Quantità annua consumata in uso standard	4599,97 [kg/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	1122,39
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	76,82 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	33,28
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}
	 pompa di calore	2020	Assente	5,00	53.35%	156,83 [kWh/m2/anno]	121,74 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	7292,63 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	3159,17
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia rinnovabile ambiente		Quantità annua consumata in uso standard	14892,23 [kWh/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	0,00

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

 Climatizzazione invernale	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m²/anno]
	473,00	116,81	349,00	0,74	258,03
 Climatizzazione estiva	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A sol,est [m²]	A sol,est / A sup	Y IE [W/m²k]
	0,00	0,00	8,9800	0,077	0,5533

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/m² anno	EP _{gl,ren} kWh/m² anno	kg/m² anno
161,45	310,88	36,94

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/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - Involucro opaco del fabbricato	NO	10	80,00	B	80,00	B

SOGGETTO CERTIFICATORE

07117 DOTT.ARCH. BAIOCCHI FEDERICA

Timbro e Firma

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: 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

☒☐

in data: 06/07/2022

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

07117 DOTT.ARCH. BAIOCCHI FEDERICA

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 (EP_{gl}, 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:

40126070-C8DC-4D5A-B0D9-23DBC8AE268A

SOGGETTO CERTIFICATORE

07117 DOTT.ARCH. BAIOCCHI FEDERICA

Timbro e Firma

