

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 158/24 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 31/03/2025

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

Ore 11:00

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE



○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè 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 ad 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 superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 10 ed il 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 21/06/2024 al N. Reg. Gen. 29582 e N. Reg. Part. 22106 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

..., **la proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

Foglio 115:

○ Mapp. 378, Sub. 4 – Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. Totale 69 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte 68,



Rendita 787,60 €, via Dionisio Calvart n. 51, Piano 2-S1;

Il tutto a favore dell'...

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad un appartamento al piano secondo dello stabile costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto ed un balcone; oltre ad una cantina al piano interrato; per una superficie commerciale indicativa dell'appartamento di circa 65,00 mq, di circa 3,00 mq il balcone e 10 mq di cantina. Il Lotto si trova in comune di Bologna (BO), in via Dionisio Calvart n. 51.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

1. ..., **la proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Foglio 115:

- Mapp. 378, Sub. 4 – Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. Totale 69 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte 68, Rendita 787,60 €, via Dionisio Calvart n. 51, Piano 2-S1;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del



fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, tenuto

anche conto che il lotto si trova all'interno di un condominio costituito.

Si precisa a tal proposito che, da ultimo consuntivo approvato e relativo

preventivo di spesa per la gestione ordinaria in corso, alla proprietà viene

ripartita una quota annuale di circa 900,00 €.

Segnalo inoltre, sempre a livello condominiale, che la proprietà esecutata

risulta in arretrato con il versamento delle spese per un ammontare

complessivo di circa 1.900,00 €.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se

esistenti od avente ragione legale di esistere, così come riportati nei titoli di

provenienza.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di

pignoramento, ad eccezione di quelli condominiali citati nel capitolo

precedente.

CONFINI

Il Lotto confina con muri perimetrali esterni, con proprietà comuni

del fabbricato, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile risulta in proprietà di:

1. ..., **proprietaria per la quota di 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a

seguito dei seguenti Atti:

- la Sig.ra ... acquistava l'immobile in oggetto dalla Sig.ra ... a mezzo



dell'Amministratore di Sostegno ... tramite atto di compravendita

stipulato a ministero del notaio ... in data 18/01/2005 Rep. N. 25942 e

Raccolta N. 2870, trascritto a Bologna il 04/02/2005 al N. Part. 4506.

- Successione legittima a favore della signora ... ed a carico della signora

... trascrizione eseguita in data 13/02/2017 al n. 4320.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di successione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere l'ispezione ipotecaria dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. **Pignoramento Immobiliare** come sopra specificato,

ISCRIZIONI:

1. **Ipoteca iscritta** in data 24/05/2018 al n. 4015 di formalità, a favore dell'..., con sede a Roma, ed a carico della Signora ..., per euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila virgola zero centesimi), a garanzia di mutuo concesso al suddetto Istituto alla ... con sede in Bologna.

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in 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.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per quanto concerne gli immobili, segnalo che la loro costruzione è



antecedente al 01 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi protocollata l'08/01/2025 al N. 8189/2025, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Nulla Osta con domanda registrata il 02/09/1948 al Prot. Gen. N. 35988 corrispondente al n. 7258 del Registro dell'Ufficio Tecnico e rilasciato in data 09/11/1948 per la ricostruzione del fabbricato di via Calvart n. 51.
- Nulla Osta con domanda registrata il 24/01/1950 al Prot. Gen. N. 3239 corrispondente al n. 719 del Registro dell'Ufficio Tecnico e rilasciato in data 13/03/1950, con la richiesta di sopraelevazione del fabbricato.
- Richiesta di Abitabilità presentata con il P.G. n. 42007/1950 – Pratica irreperibile, come da comunicazione pervenutami via mail in data 16/01/2025 a seguito della richiesta di accesso agli atti.
- D.I.A P.G. 168068 del 13/09/2004 per opere di manutenzione straordinaria interne all'unità in oggetto.
- CILAS P.G. 859787/2022 del 29/12/2022 per opere consistenti nell'efficientamento energetico del fabbricato – Pratica evidentemente presentata solo come studio di fattibilità: non ho rilevato lavori di efficientamento energetico sullo stabile.

Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e delle persone ivi residenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro 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 dell’immobile a quanto assentito solo per quanto riguarda l’appartamento.

Per quanto concerne la cantina, segnalo che l’unico elaborato in cui essa è rappresentata è la Licenza di Costruzione del 1948: rispetto a questa evidenzio una sostanziale difformità fra quanto assentito e quanto rilevato per quanto concerne le dimensioni in pianta. Pur rilevando la conformità con la planimetria catastale, ritengo che debbano essere svolti ulteriori accertamenti urbanistici e, nel caso, procedere con un atto a sanatoria dal costo indicativo di 2.000,00 € per la sanzione, oltre diritti di segreteria e onorari tecnici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L’immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo Scrivente in data 12/02/2025, codice identificativo 01924-662298-2025, valevole sino al giorno 12/02/2035. Nel predetto certificato si attesta che l’immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 205,48 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 01/10/2019, prorogato in data 05/02/2024 fino alla scadenza del 30/09/2027 per un canone annuo di 6.600,00 € da corrispondersi in 12 rate mensili di 550,00 €, che lo scrivente ritiene essere un canone congruo per la tipologia dell’immobile in oggetto.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Bologna (BO), presso via Dionisio Calvart n. 51.



Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in muratura con pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate. Tamponamenti interni realizzati in muratura intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento, copertura a padiglione e manto superficiale in coppi.

Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra ad esclusiva destinazione residenziale ed un piano seminterrato adibito a cantine. L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti, nelle scale interne di collegamento fra i piani ed è da intendersi ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, il Lotto è composto da una porzione di detto fabbricato ad uso residenziale ubicata al piano secondo dello stabile ed è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto ed un balcone; oltre ad una cantina al piano seminterrato.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno degli immobili sono da considerarsi scarsi:

- Porta interna con serratura semplice a mandate,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitto interno intonacato e tinteggiato,
- Altezza interna di circa 305 cm,
- Pavimenti interni realizzati in parte tramite piastrelle in gres e tramite piastrelle in materiale lapideo,
- Pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico,
- Rivestimento dell'angolo cottura costituito da piastrelle in materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,



- Porte interne in legno e in legno e vetro,

- Infissi esterni con telaio in alluminio e vetro-camera,

- Oscuranti tramite persiane avvolgibili in materiale plastico,

- Cassonetti in alluminio,

- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo
tramite caldaia murale a gas alloggiata nel bagno,

- Radiatori a parete,

- Impianto elettrico completo e realizzato apparentemente tutto in traccia
interna alle murature,

- Impianto citofonico semplice,

- Balcone pavimentato tramite piastrelle in gres e parapetto in muratura
intonacata,

- Cantina pavimentate tramite un battuto di cemento e pareti interne
tinteggiate,

- Porta della cantina in legno,

- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi
discreto.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti
gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37
dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli
impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di
adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza
sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura
esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.



CONSISTENZA SUPERFICIALE

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:

Attività Principale - *coeff. 100%*

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

Attività Principale (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 - *coeff. 25% o a corpo*

Appartamento ca. mq 65,00

Balcone ca. mq 3,00

Cantina ca. mq 10,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto costituito da un appartamento ad uso residenziale, ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Calvart n. 51.

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 ad uso residenziale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 2.400,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	65,00	156.000,00 €
Balcone	1,00	2.400,00 €
Cantina	2,50	6.000,00 €
	Valore Totale	164.400,00 €
	VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:	165.000,00 €
	Percentuale di abbattimento	10 % circa
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 150.000,00

(euro cento cinquanta mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza; Bologna, 28/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati per la pubblicità:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva, fotografie, planimetrie catastali e Attestato di Prestazione Energetica (in pdf)



Es. Imm. 158_2024 Lotto 1 - Raccolta Fotografica



Lo stabile di cui l'immobile è parte



Lo stabile di cui l'immobile è parte





Il soggiorno



Il cucinotto





Una delle camere da letto



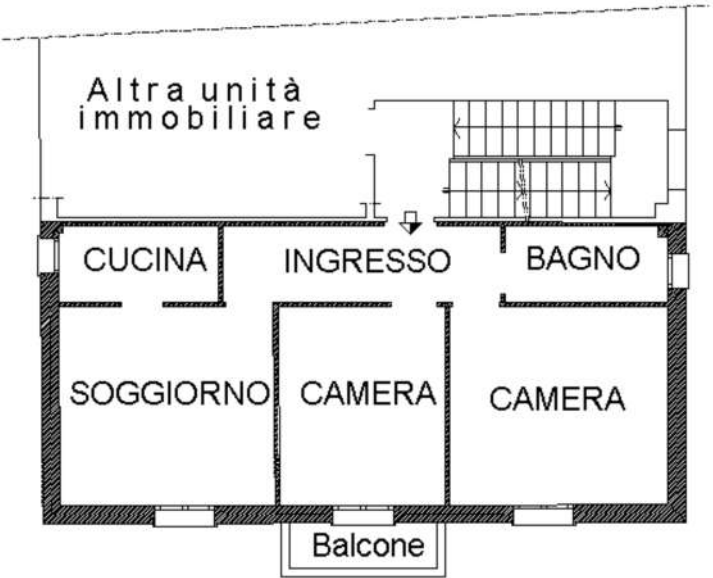
Il bagno



APPARTAMENTO:

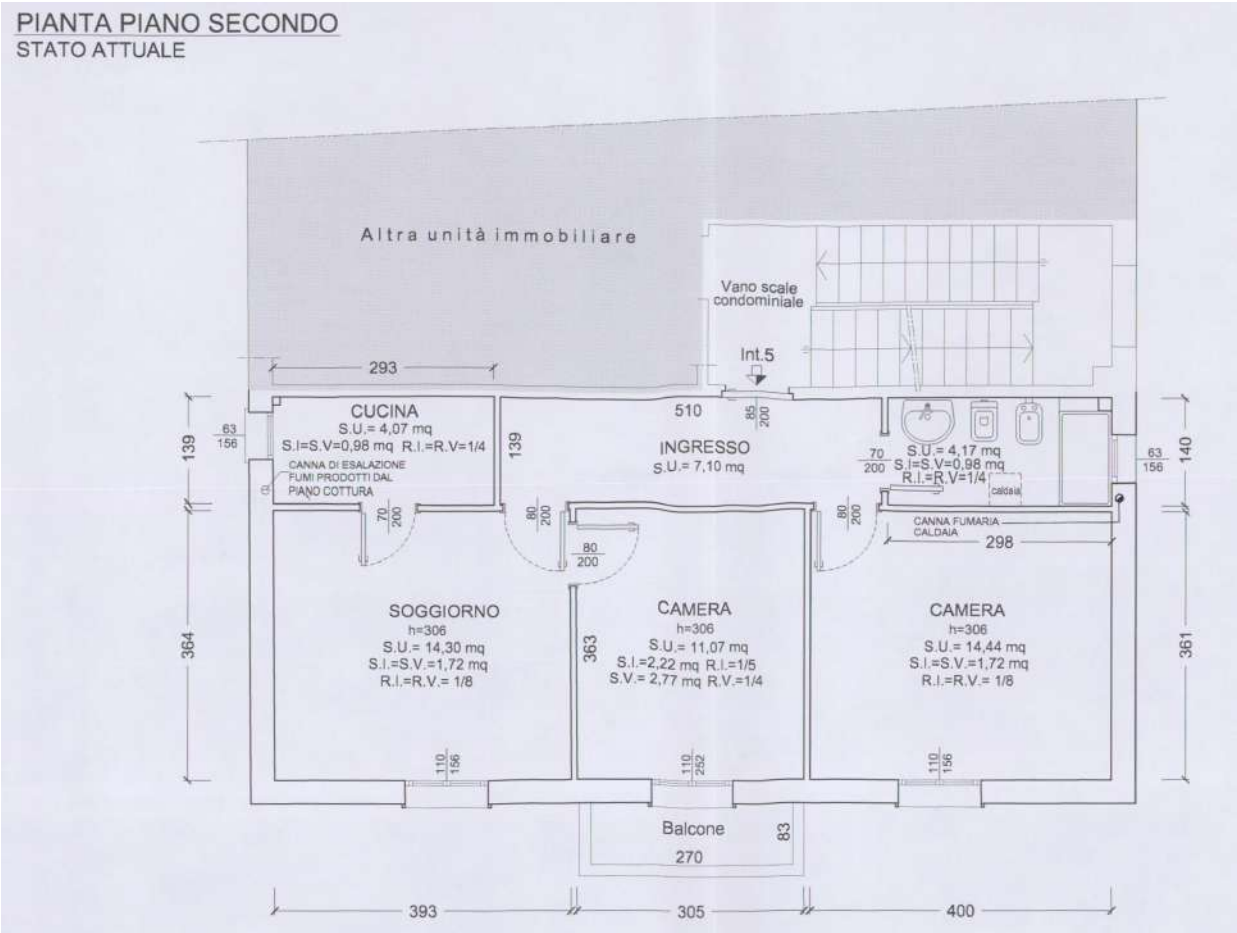
PIANO SECONDO

h=306



Via CALVART
Estratto Planimetria Catastale

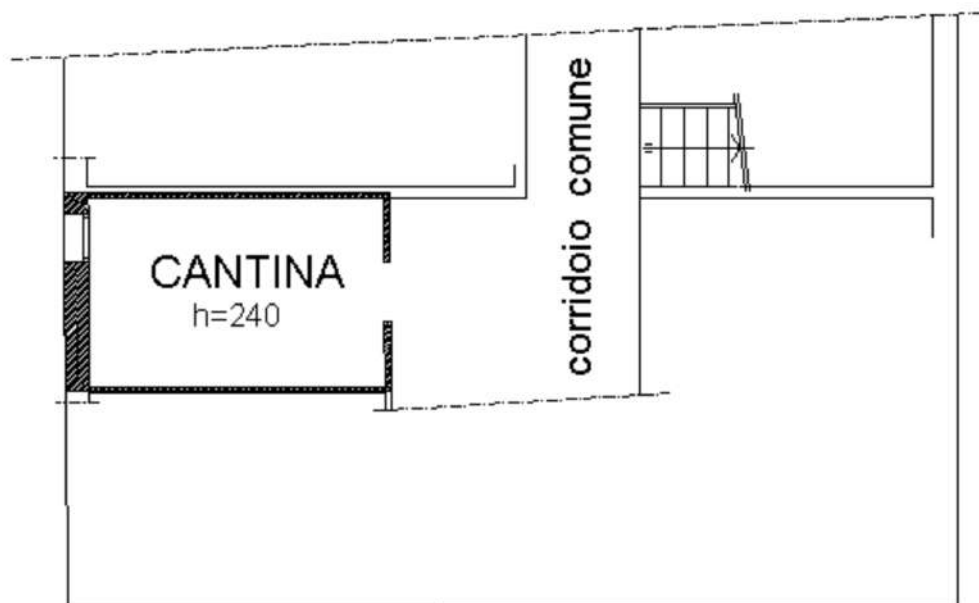
PIANTA PIANO SECONDO
STATO ATTUALE



Estratto da DIA di cui al PG 168068 del 13/09/2004

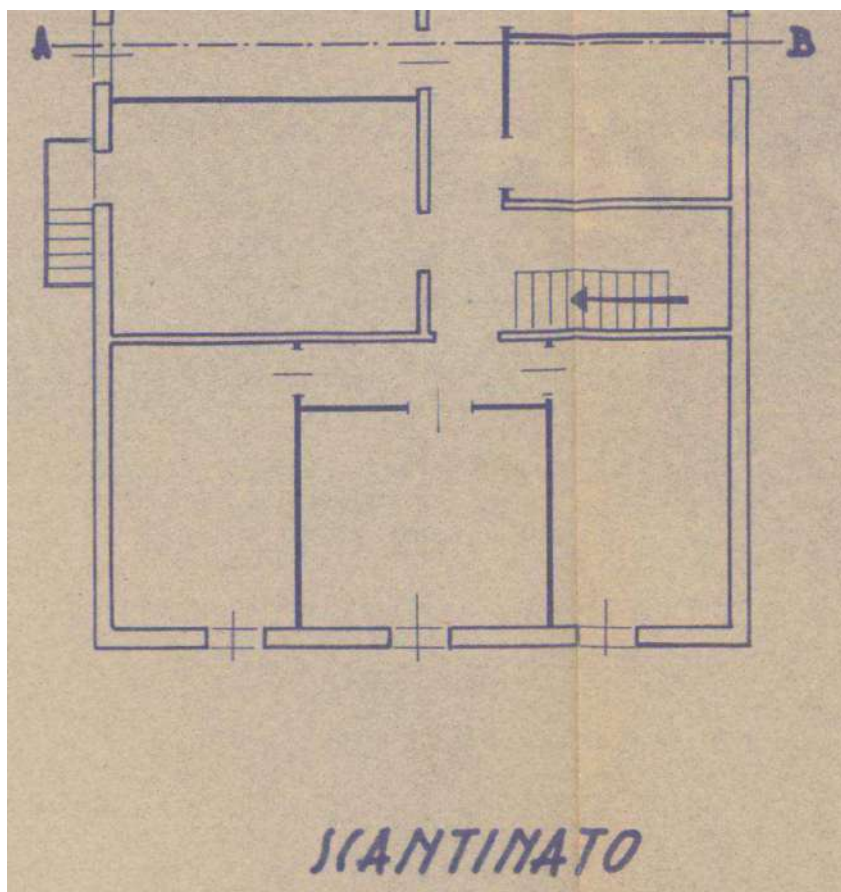
CANTINA:

PIANO SCANTINATO



Via CALVART

Estratto Planimetria Catastale



Estratto da Licenza n. 7258 del 02/09/1948 di cui al PG 35988



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: BOLOGNA

Indirizzo: VIA DIONISIO CALVART n.51

Piano - Interno: 2--

Coordinate Gis: LAT: 44.5161 LON: 11.3443

Proprietario: [REDACTED]

Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
A944	/	115	378	4	

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): 1950

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



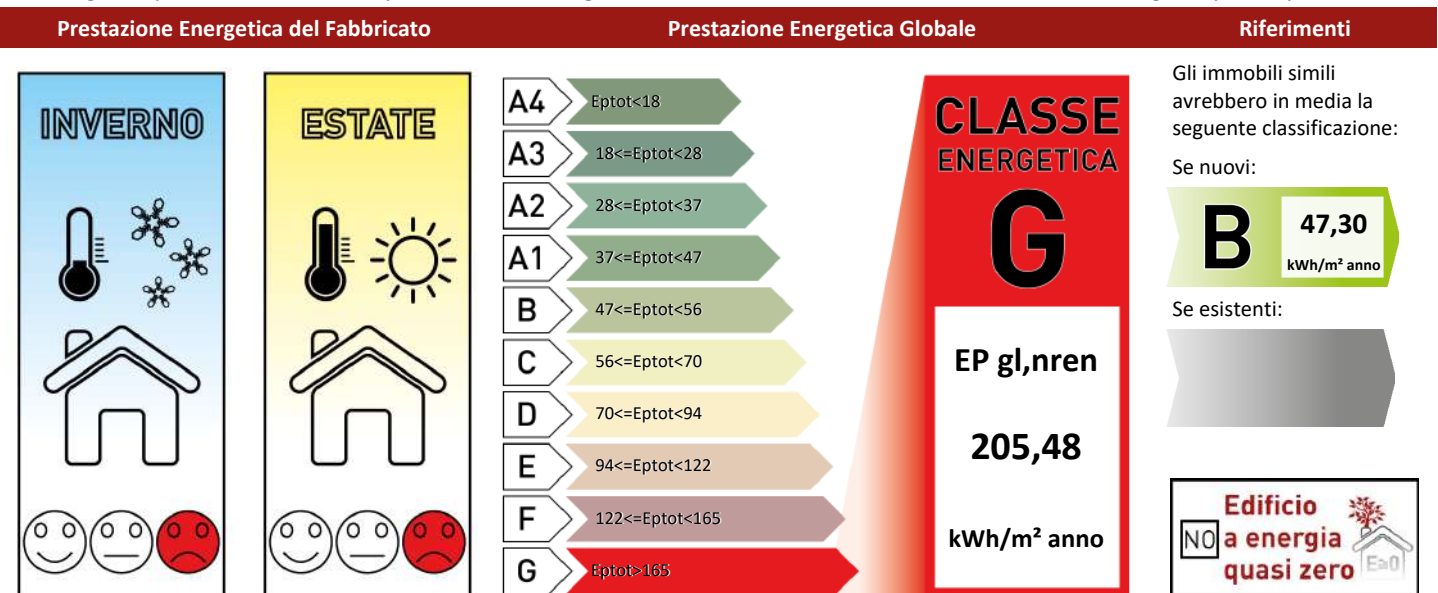
Illuminazione artificiale non presente



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

[REDACTED]

Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI

[REDACTED]

Timbro e Firma



5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	PRINCIPALE	2000		23,70	69,41%	4,19 [kWh/m ² /anno]	205,49 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	490,56 [kWh/el/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	212,51
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	1044,36 [Smc/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	1939,95

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

	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
Climatizzazione invernale	260,34	55,00	116,92	0,45	126,57
	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	2,46	0,045	0,2412

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
205,48		4,19		39,14

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	12	166,94	G	166,94	G

9. ENERGIA ESPORTATA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE



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. 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: 05/02/2025

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

☐

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 (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

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:

92B5C77D-147C-4A8C-A7C4-A1DF89FB7A24

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma

