

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 159/24 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 31/03/2025

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

Ore 11:30

○ 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. 29583 e N. Reg. Part. 22107 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. 17, Sub. 8 graffato al sub. 12 – Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 3,
Consistenza 103 mq, Sup. Cat. Totale 112 mq, Rendita 500,03 €, via



Andrea da Faenza n. 64, Piano S1;

○ Mapp. 17, Sub. 10 – Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6,5

vani, Sup. Cat. Totale 114 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte

114, Rendita 1.174,94 €, via Andrea da Faenza n. 64, Piano T-S1;

○ Mapp. 17, Sub. 11 – Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5

vani, Sup. Cat. Totale 117 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte

113, Rendita 994,18 €, via Andrea da Faenza n. 64, Piano 1-2.

Il tutto a favore dell'...

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad un fabbricato cielo-terra composto da:

autorimessa interrata di circa 110,00 mq, cantina al piano interrato di circa

80,00 mq; un appartamento a piano terra costituito da soggiorno, cucina, due

bagni, camera da letto, per complessivi 93,00 mq circa; un secondo

appartamento a piano primo dello stabile costituito da soggiorno, cucina,

ripostiglio, due bagni, due camere da letto, un disimpegno; oltre ad una

soffitta al piano secondo dalla quale si accede ad una terrazza; per una

superficie commerciale indicativa dell'appartamento di circa 100,00 mq, di

51,00 mq la soffitta e di 16,00 mq la terrazza. Completano la proprietà

l'ingresso al vano scala condominiale di circa 18,00 mq e una corte esterna

pertinenziale, pavimentata e recintata, di complessivi 250,00 mq circa. Il

Lotto si trova in comune di Bologna (BO), in via Andrea da Faenza n. 64.

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. 17, Sub. 8 graffato al sub. 12 – Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 103 mq, Sup. Cat. Totale 112 mq, Rendita 500,03 €, via Andrea da Faenza n. 64, Piano S1;

○ Mapp. 17, Sub. 10 – Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Totale 114 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte 114, Rendita 1.174,94 €, via Andrea da Faenza n. 64, Piano T-S1;

○ Mapp. 17, Sub. 11 – Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Totale 117 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte 113, Rendita 994,18 €, via Andrea da Faenza n. 64, Piano 1-2.

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.

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.



CONFINI

Il Lotto confina con strade di viabilità comunale, l'area di parcheggio a servizio dell'Ippodromo di Bologna, 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 dai Sig.ri ... tramite atto di compravendita stipulato a ministero del notaio ... in data 29/01/1985 Rep. N. 150 e Raccolta N. 58, trascritto a Bologna il 30/01/1985 al N. Part. 1720.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento dell'acquisto, la Sig.ra ... dichiarava di essere libera da vincoli matrimoniali.

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. **Nessuna.**

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:

- Concessione edilizia per ristrutturazione globale ed ampliamento del fabbricato in oggetto con domanda presentata in data 28/06/1990 P.G. 50252/90, rilasciata il 17/09/1991.
- Richiesta di Concessione edilizia per ampliamento e realizzazione piano interrato con domanda presentata in data 07/03/1992 P.G. 21358/92,
- Concessione edilizia in sanatoria con richiesta presentata in data 28/02/1995 con P.G. n. 50680/95 rilasciata il 30/06/1997.
- Concessione edilizia in sanatoria con richiesta presentata in data 31/03/1995 con P.G. n. 50717/95 rilasciata il 16/04/1997.
- Concessione edilizia in sanatoria con richiesta presentata in data 28/02/1995 con P.G. n. 50722/95 rilasciata il 30/06/1997.

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 innanzi tutto una difformità relativa alla destinazione d'uso del piano interrato, attualmente adibito ad abitazione, in luogo alla destinazione d'uso legittima di deposito/cantina.

Riporto inoltre alcune difformità nella disposizione interna delle murature tramezze e nella posizione e dimensione delle bucatore esterne. Dette difformità (se confermate da un rilievo più approfondito e svolto in condizioni migliori), necessitano di una pratica a sanatoria tramite SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) con la contestuale corresponsione di 2.000,00 € a titolo di sanzione, oltre diritti di segreteria ed onorari tecnici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

SUB 10: l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente in data 13/02/2025, codice identificativo 01924-662470-2025, valevole sino al giorno 13/02/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E (EP gl,nren 253,70 kWh/mq-anno).

SUB 11: l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente in data 13/02/2025, codice identificativo 01924-662472-2025, valevole sino al giorno 13/02/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E (EP gl,nren 222,20 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dalla Proprietà e dai suoi famigliari più stretti: il padre nell'appartamento al piano



terra ed il figlio al piano seminterrato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Bologna (BO), presso via Andrea da Faenza n. 64.

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 falde inclinate con struttura in legno e manto superficiale in coppi o tegole di laterizio.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ad esclusiva destinazione residenziale, un piano interrato adibito a cantine e autorimesse e un piano sottotetto con soffitta e terrazza. 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 costituito da un fabbricato cielo-terra composto da: autorimessa interrata di circa 110,00 mq, cantina al piano interrato di circa 80,00 mq; un appartamento a piano terra costituito da soggiorno, cucina, due bagni, camera da letto, per complessivi 93,00 mq circa; un secondo appartamento a piano primo dello stabile costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, due camere da letto, un disimpegno; oltre ad una soffitta al piano secondo dalla quale si accede ad una terrazza; per una superficie commerciale indicativa dell'appartamento di circa 100,00 mq, di 51,00 mq la soffitta e di 16,00 mq la terrazza. Completano la proprietà l'ingresso al vano scala condominiale di circa 18,00 mq e una corte esterna pertinenziale, pavimentata e recintata, di complessivi



250,00 mq circa.

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

considerarsi buoni:

- Porta interna con serratura del tipo blindato e pannellature in legno,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati con porzioni a vista della struttura lignea all'ultimo piano,
- Altezza interne variabili,
- Pavimenti interni dell'autorimessa realizzati tramite piastrelle in piastrelle di gres,
- Pavimenti interni di diverse tipologie,
- Pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno del tipo tamburato,
- Infissi esterni con telaio in alluminio anodizzato e vetro-camera,
- Oscuramento tramite scuri in legno,
- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo tramite caldaia murale a gas per ciascuno dei due appartamenti,
- Impianto di condizionamento,
- Radiatori a parete,
- Impianto elettrico completo e realizzato apparentemente tutto in traccia interna alle murature,
- Impianto citofonico semplice,
- Terrazza pavimentata tramite piastrelle in gres e parapetto in ferro verniciato e vetro,



- Bascula di ingresso all'autorimessa in lamiera verniciata ad apertura automatizzata,

- L'area esterna si trova all'interno di un più ampio giardino, in parte pavimentata tramite piastrelle in gres,

- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi buono, ma segnalo evidenti segni di umidità dovute a percolazioni di acqua nel piano interrato e vistose fessurazioni presenti nella pavimentazione del lastrico esterno.

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) - <i>coeff. 50%</i>	
	Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - <i>coeff. 25%</i>	
	Terrazze e Balconi - <i>coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza</i>	
	Corti esterne - <i>coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.</i>	
	Autorimesse - <i>coeff. 25% o a corpo</i>	
	Autorimessa	ca. mq 110,00
	Cantina	ca. mq 80,00
	Vano scale comune	ca. mq 18,00
	Appartamento PT	ca. mq 93,00
	Appartamento PI	ca. mq 100,00
	Soffitta (calpestabile)	ca. mq 7,00
	Soffitta (non calpestabile)	ca. mq 44,00
	Terrazza	ca. mq 16,00
	Corte esterna	ca. mq 250,00
	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 Andrea da Faenza n. 64.	
	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, <u>stimato a corpo e non a</u>	
	<u>misura</u> , 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 2.800,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Autorimessa	a corpo	50.000,00 €
Cantina	40,00	112.000,00 €
Vano scala comune	9,00	25.200,00 €
Appartamento P.T.	93,00	260.400,00 €
Appartamento P.I.	100,00	280.000,00 €
Soffitta (calpestabile)	25,50	9.800,00 €
Soffitta (non calpestabile)	25,50	30.800,00 €
Terrazza	4,80	13.440,00 €
Area Esterna	a corpo	20.000,00 €
	Valore Totale	801.640,00 €
	VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:	800.000,00 €
	Percentuale di abbattimento	10 % circa
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 720.000,00
	(euro sette cento venti 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. 159_2024 Lotto 1 - Raccolta Fotografica



Lo stabile di cui l'immobile è parte – fronte strada



Lo stabile di cui l'immobile è parte – dall'area cortiliva interna





Soggiorno (appartamento al piano primo)



Cucina (appartamento al piano terra)





Una delle camere da letto (appartamento piano primo)

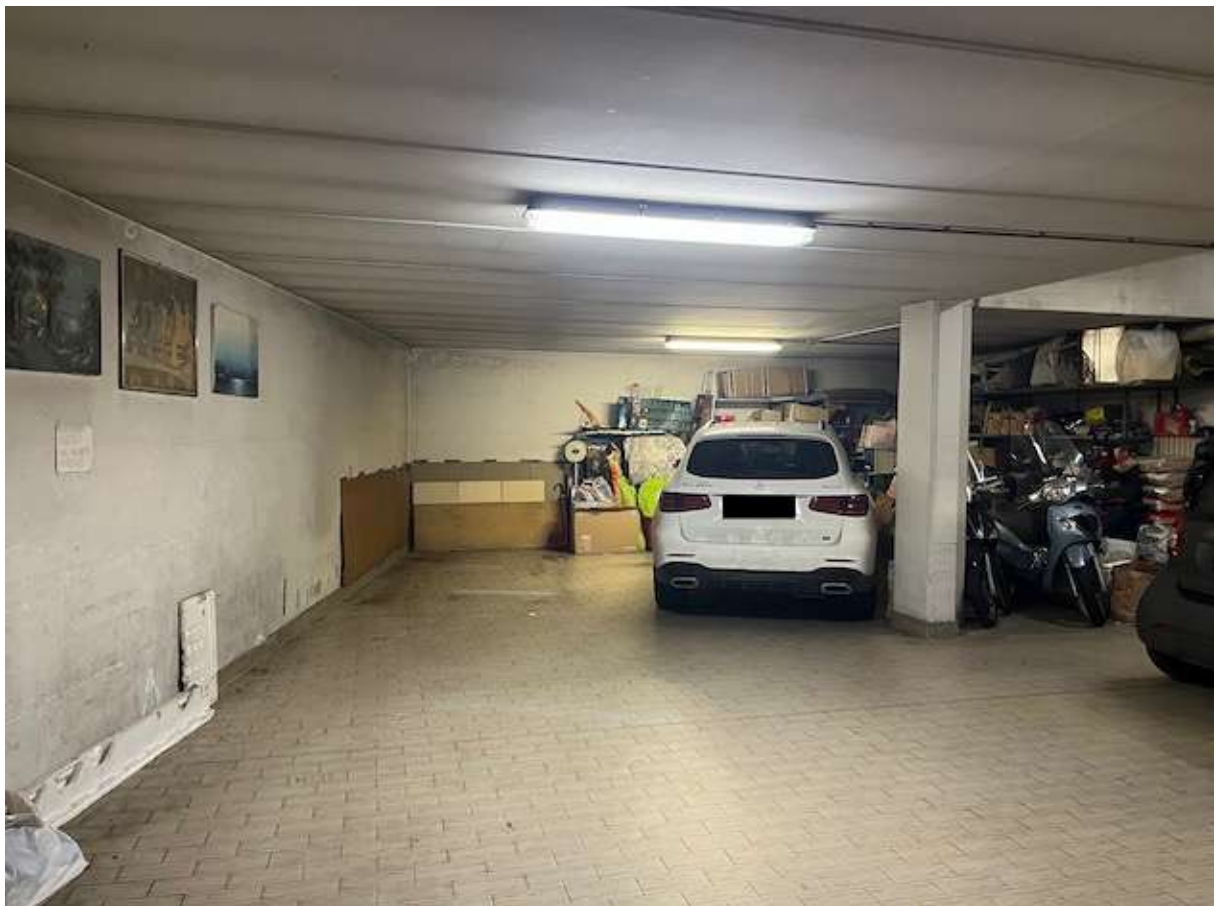


Uno dei bagni (appartamento al piano terra)





Porzione dell'ambiente ad uso cantina



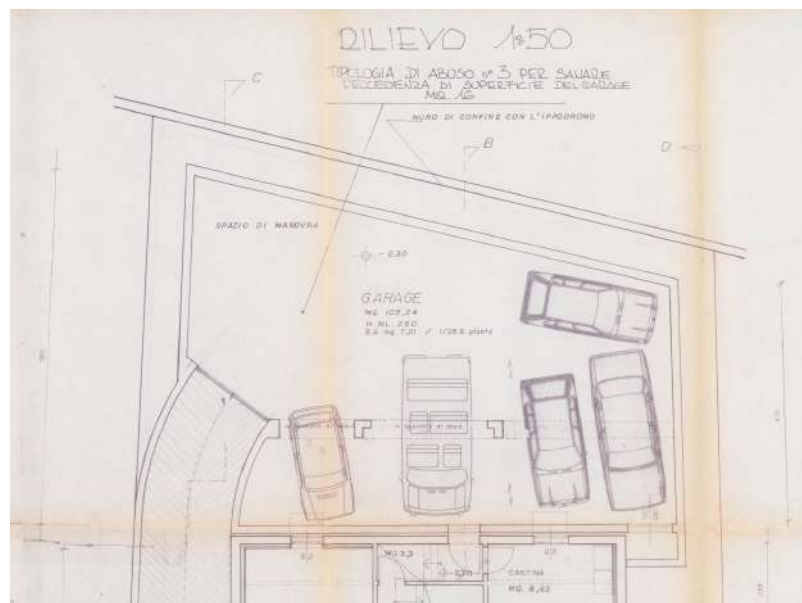
Autorimessa



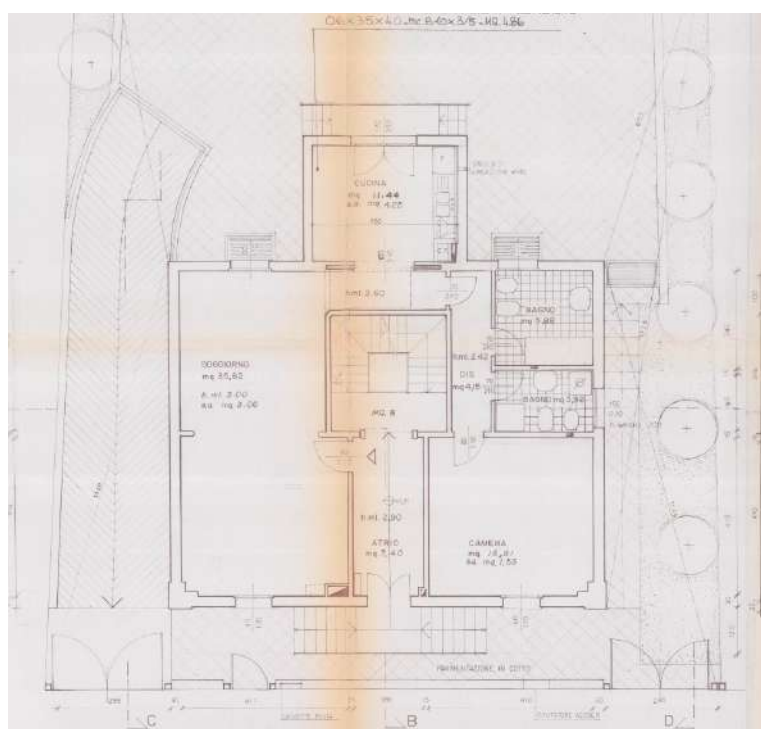
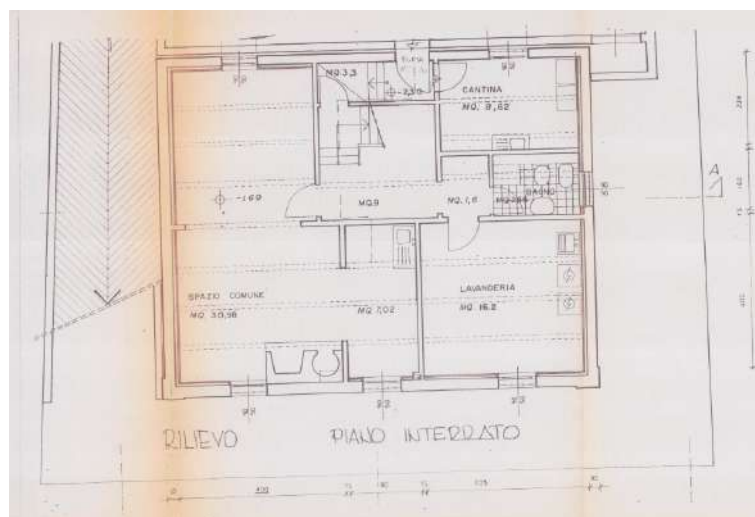
Estratti da Planimetria Catastale:



Estratti da Normativa Urbanistica:



Concessione edilizia a sanatoria 50717/1995 – relativo all'autorimessa



Concessione edilizia a sanatoria 50680/1995 – relativo al piano interrato e rialzato dello stabile

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: BOLOGNA

Indirizzo: VIA ANDREA DA FAENZA n.64

Piano - Interno: 1--

Coordinate Gis: LAT: 44.517 LON: 11.3455

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	17	11	

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): 2000

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione
invernale



Climatizzazione
estiva



Produzione acqua
calda sanitaria



Ventilazione
meccanica non
presente



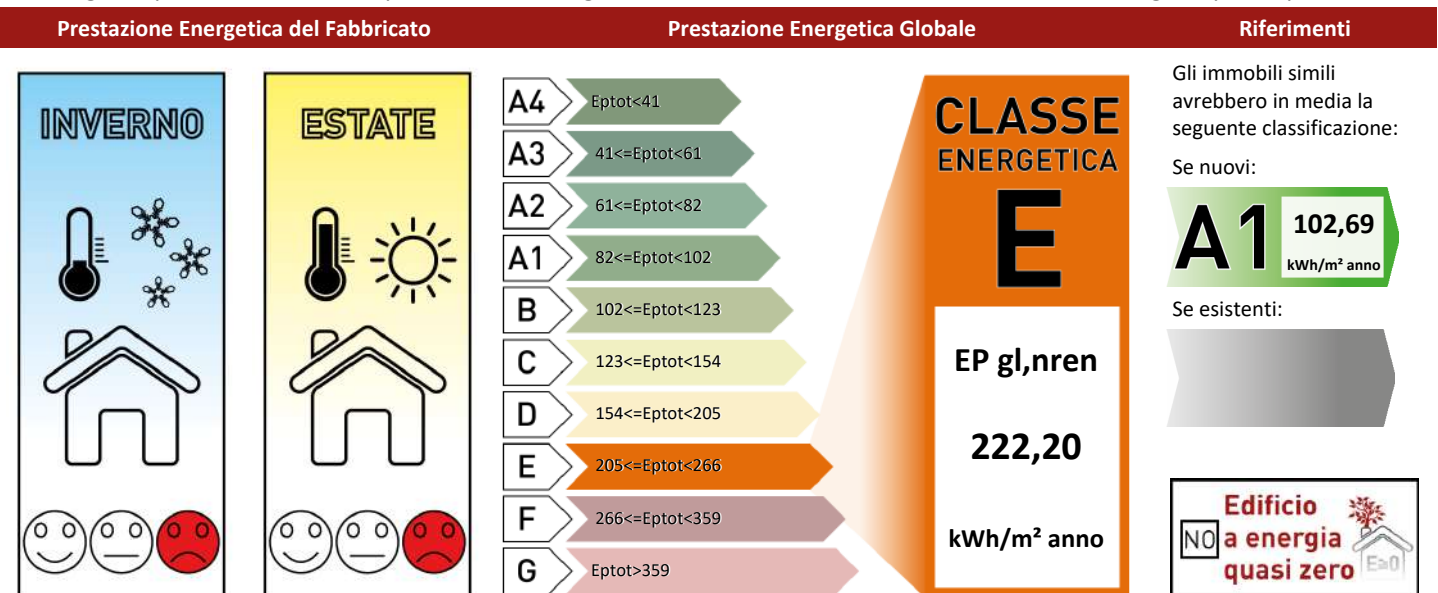
Illuminazione
artificiale non
presente



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



Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI



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		27,70	88.34%	1,10 [kWh/m ² /anno]	210,04 [kWh/m ² /anno]
		Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	197,61 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	85,60
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA C		Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
		condizionamento	2000		3,50	113.93%	2,93 [kWh/m ² /anno]	12,16 [kWh/m ² /anno]
		Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	524,55 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	227,24

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	328,98	84,11	293,05	0,89	170,09
	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	328,98	84	6,45	0,077	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
222,20	4,04	42,25

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 VETRATE	NO	10	187,40	D	187,40	D

SOGGETTO CERTIFICATORE



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: 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: 06/02/2025

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:

4DD14F77-01E1-4505-993B-8AE159B89D54

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: BOLOGNA

Indirizzo: VIA ANDREA DA FAENZA n.64

Piano - Interno: T--

Coordinate Gis: LAT: 44.517 LON: 11.3455

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	17	10	

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): 1990

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione
invernale



Climatizzazione
estiva



Produzione acqua
calda sanitaria



Ventilazione
meccanica non
presente



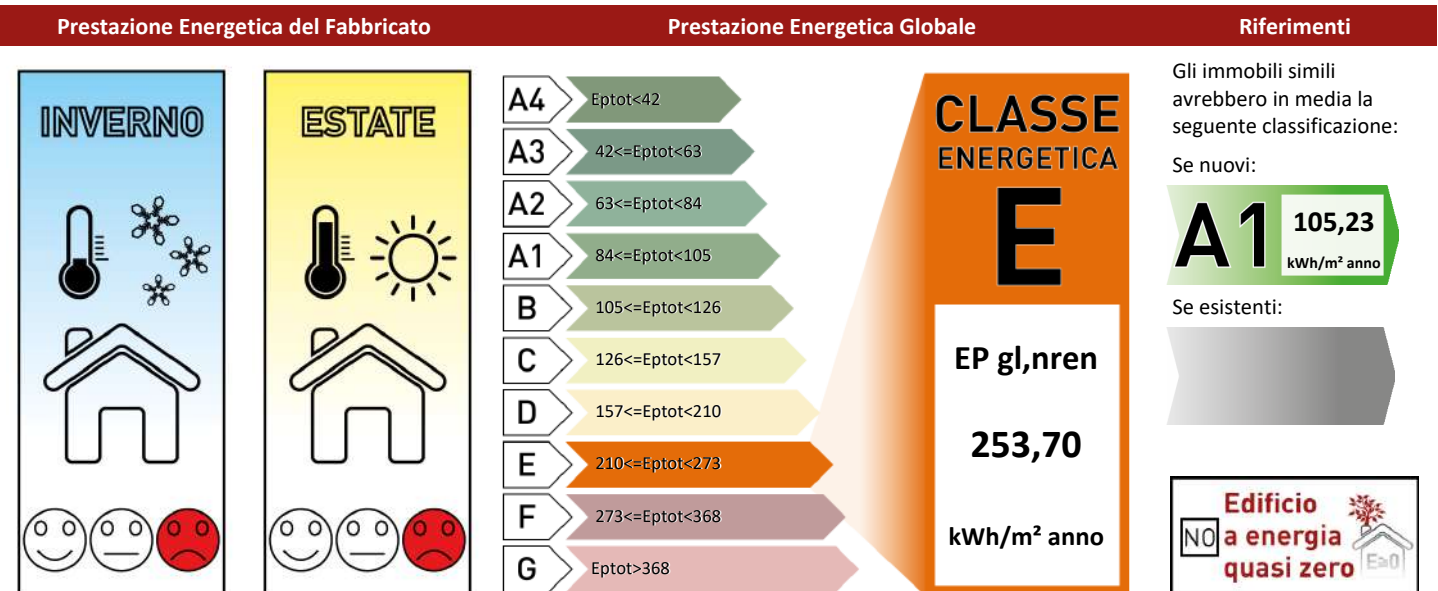
Illuminazione
artificiale non
presente



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		27,70	81.23%	1,27 [kWh/m ² /anno]	241,76 [kWh/m ² /anno]
		Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	204,00 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	88,37
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA C		Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
		aria cond	2000		3,50	110.18%	2,88 [kWh/m ² /anno]	11,95 [kWh/m ² /anno]
		Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	461,97 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	200,13

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	320,67	75,39	314,17	0,98	180,42
	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	320,67	75	5,41	0,072	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
253,70	4,15	48,17

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 VETRATE	NO	11	220,04	E	220,04	E

SOGGETTO CERTIFICATORE



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: 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: 06/02/2025

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

☒

☐

SI

NO

☐

☒

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

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

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

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

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

SEZIONI 1 E 2

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

SEZIONE 3

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

SEZIONE 4

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

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



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

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

SEZIONE 5

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

SEZIONE 6

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

SEZIONE 7

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

SEZIONE 8

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

SEZIONE 9

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

SEZIONE 10

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

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

FE2AD717-EA71-4CB7-8BDF-6811A1B9A9F2

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma

