

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZ. CIVILE FALLIMENTARE	

	LIQUIDAZIONE CONTROLLATA	LC N. 219/2025
	PREMESSA	R.G.
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	LOTTO 1
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E	
	QUANTO IN OGGETTO	
	○ PARTI COMUNI E SERVITU'	
	○ PERTINENZA	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEI BENI	
	○ CONSISTENZA COMMERCIALE	
	○ STIMA DEI BENI	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per	

comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi

recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la

vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la

situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In

considerazione dell'attuale situazione di mercato, sono stati esaminati

immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di

sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti quali

Agenzia del Territorio Valori OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei

redditi. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica

dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce

alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non

modificano la valutazione del bene.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO n. 1

Proprietà per la quota di 1/12 (un dodicesimo) relativa ad una porzione di

fabbricato ad uso residenziale posta al piano ottavo dello stabile e composta

da ampio ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un

balcone; oltre ad una cantina al piano seminterrato. Il Lotto è sito in Comune

di Bologna, in via Pietro Gubellini n. 12, per una superficie commerciale

complessiva di circa 94,00 mq l'appartamento, di circa 16,00 mq il balcone e

di circa 4,00 mq la cantina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto FABBRICATI del Comune di Bologna (BO), beni intestati a:

1. ...; proprietà per la quota di 1/12.

2. ...; proprietà per la quota di 1/12.

3. ...; proprietà per la quota di 1/12.

4. ...; proprietà per la quota di 1/12.

5. ...; proprietà per la quota di 8/12.

Foglio 275

- Map. 278, Sub. 26, Zona Cens. 2, Cat. a/3, Classe 3, Consistenza 5 vani,

Sup. Catastale 104 mq – escluse aree scoperte 99 mq, Rendita 774,69 € -

via Pietro Gubellini n. 12, Piano S1-8.

CONFINI

Il lotto confina con i muri perimetrali esterni del fabbricato, parti comuni

dello stabile e con beni di proprietà terza.

PROPRIETÀ

Come sopra specificate, ovvero, per quanto concerne gli immobili:

1. ...; proprietà per la quota di 1/12.

2. ...; proprietà per la quota di 1/12.

3. ...; proprietà per la quota di 1/12.

4. ...; proprietà per la quota di 1/12.

5. ...; proprietà per la quota di 8/12.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO IN OGGETTO**

Lo stato di fatto al momento del rilievo risulta corrispondente con quanto

depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti ed aventi ragioni legali di essere così come da rogiti di acquisto e titoli di provenienza.

Segnalo inoltre che l'immobile è parte di un condominio costituito, i cui patti, obblighi e regolamenti sono da intendersi qui interamente richiamati.

Riporto, a tal proposito, quanto evidenziato nell'atto di compravendita del 24/05/1984, a ministero del Notaio ..., Rep. N. 32060: *"nella vendita è compresa la comproprietà pro-quota su tutte le parti del fabbricato predetto per legge e per destinazione in comunione e segnatamente sopra atrio di ingresso, vano scale, scale, corridoi di cantina, corsia di accesso alle autorimesse, vano ascensore e vano centrale termica e loro impianti, (centrale termica comune anche ad altro vicino fabbricato civ.n. 14 della Via Gubellini), nonché sopra area cortiliva distinta in Catasto al Foglio 275 col mappale 58 di are 15.03 e dello stradello di accesso alla Via Gubellini distinto col mappale 60 di are 0.84)"*.

PERTINENZA

La Signora ..., risulta proprietaria dell'immobile per la quota di 1/12 (un dodicesimo).

PROVENIENZA DEL BENE

Il Lotto in oggetto è pervenuto tramite i seguenti Atti:

- Atto di compravendita del Notaio ... del 24/05/1984, Rep. N. 32060, trascritto a Bologna (BO) il 30/05/1984 all'Art. 10996, tramite il quale, i Sig.ri ..., coniugati fra loro, acquistavano l'immobile dal Sig...

L'attuale consistenza delle quote di comproprietà deriva da DENUNCIA

(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/02/1992 - UR Sede

BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 4876 n. 13 registrato in data

24/04/1992 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 9723.1/1992 -

Pratica n. 341298 in atti dal 14/11/2001.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto

della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- **Sentenza d'apertura della liquidazione controllata** in corso di
trascrizione

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca Legale** iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di
Bologna il 27/01/2011 all'art. 684, a favore di ..., a garanzia del
pagamento della somma capitale di euro 11.416,68, a carico del signor ...,
per la quota indivisa di 1/12 (un dodicesimo) dell'immobile in oggetto;

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta all'Agenzia
delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna il 24/10/2024 all'art. 8520,
a favore ..., per la somma di euro 85.257,86, a garanzia del pagamento
della somma capitale di euro 42.628,93, a carico del signor ..., per la
quota indivisa cli 1/12 (un dodicesimo) dell'immobile in oggetto;

REGIME FISCALE

I beni oggetto di 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

	Il Lotto oggetto di stima è stato realizzato in data successiva al 1° settembre	
	1967 (POST '67) e presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di	
	Bologna (BO), a seguito della domanda di accesso atti protocollata il	
	25/08/2025 al N. 607646/2025, sono stati forniti in visione i seguenti Atti	
	Abilitativi:	
	- Nulla Osta per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale	
	rilasciata in data 18/02/1970, a seguito delle richieste depositate in data	
	04/12/0966 al PG n. 72150/66 – 16/10/1968 al PG n. 63711/68 –	
	30/04/1969 al PG n. 24590/69 e 67752/69;	
	- Nulla Osta a mantenere in essere la variante per l'ampliamento	
	dell'interrato rilasciata in data 29/10/1974, a seguito della domanda	
	registrata il 22/05/1974 al PG n. 24183/74 di cui al N. 5532/V/74;	
	- Autorizzazione all'Abitabilità ed Usabilità rilasciata il 20/01/1983 a	
	seguito della domanda presentata 31/03/1982 al PG n. 13971;	
	- Concessione Edilizia a Sanatoria rilasciata il 23/07/1999 a seguito della	
	domanda presentata il 01/10/1986 al PG n. 121438/86 per opere abusive	
	eseguite sulle Parti Comuni con aumento di superficie non residenziale e	
	varianti interne ed esterne: è allegata alla pratica solo una relazione	
	tecnica descrittiva delle opere, ma non risultano elaborati grafici a	
	supporto.	
	Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni	
	ottimali (considerando la presenza di tutto l'arredo interno e delle persone ivi	
	presenti), che lo scrivente si è limitato alla sola unità immobiliare oggetto di	
	perizia in riferimento alla sua corrispondenza di massima con quanto	
	rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione, con un rilievo	

	finalizzato al reperimento della sua consistenza superficiale: fra tutto quanto	
	sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna	
	alcune differenze fra lo stato di fatto e quello rappresentato graficamente	
	sugli elaborati grafici di riferimento. Segnalo, oltre a lievi differenze nella	
	posizione di alcune tramezzature (probabilmente rientranti nelle cosiddette	
	tolleranze costruttive), la chiusura di una parte di balcone tramite vetrate	
	fisse con telaio in alluminio: trattasi di una difformità non sanabile ai sensi	
	della normativa vigente, si ipotizza pertanto una remissione in pristino dei	
	luoghi tramite la rimozione degli infissi.	
	Un discorso a parte necessita invece il vano cantina al piano interrato: si	
	tratta sostanzialmente di un vano ricavato all'intradosso della scala	
	condominiale, con accesso dal corridoio comune. Detto vano non trova però	
	una sua rappresentazione esaustiva né sugli elaborati di concessione, né sulla	
	planimetria catastale, in cui non si riescono ad individuare l'accesso e le	
	effettive pareti di delimitazione: si ipotizza preliminarmente una sanatoria	
	tramite pratica SCIA, dal costo minimo di 2.000,00 € per sanzioni, oltre	
	spese tecniche, diritti di segreteria e spese di aggiornamento catastale.	
	Ogni onere di verifica, eventuale sanatoria delle irregolarità urbanistiche e/o	
	remissione in pristino dei luoghi è da intendersi comunque a cura e spese	
	dell'eventuale aggiudicatario.	
	Certificazione Impianti	
	La stima del presente Lotto viene redatta al netto della certificazione di	
	conformità di tutti gli impianti, pertanto l'eventuale aggiudicatario, ai sensi	
	del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla	
	garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di	

sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo Scrivente, in data 23/09/2025, codice identificativo 01924-738672-2025, valevole sino al giorno 23/09/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica D (EP gl,nren 124,83 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ..., comproprietaria per la quota di 8/12 (otto dodicesimi), che lo occupa inoltre con *diritto di abitazione per il coniuge superstite*, ai sensi dell'Art. 540 del Codice Civile.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Pietro Gubellini n. 12.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponamenti perimetrali esterni prevalentemente costituiti da pareti in laterizio intonacate su ambo i lati. Solai interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate realizzata con struttura analoga e manto superficiale in coppi o tegole in laterizio.

Il fabbricato è costituito da nove piani fuori terra a totale destinazione residenziale e da un piano interrato composto da autorimesse e cantine. Lo stabile si trova all'interno di un'area cortiliva recintata, con accesso sia carrabile che pedonale.

L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti, nelle scale

	interne e nell'ascensore di collegamento fra i piani ed è da intendersi	
	ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.	
	Come detto, il Lotto è costituito da una porzione di detto fabbricato, posta al	
	piano ottavo dello stabile e composta da ampio ingresso, soggiorno, cucina,	
	due camere da letto, un bagno ed un balcone; oltre ad una cantina al piano	
	seminterrato.	
	Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno degli immobili sono da	
	considerarsi discreti:	
	- Ingresso dal vano scala condominiale tramite una porta con serratura del	
	tipo blindato,	
	- Pareti interne intonacate e tinteggiate,	
	- Soffitto interno intonacato e tinteggiato,	
	- Altezza interna di circa 300 cm,	
	- Pavimenti interni rivestiti prevalentemente tramite parquet in doghe di	
	legno posate in diagonale,	
	- 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 laccato,	
	- Infissi esterni con telaio in alluminio a taglio termico, con vetrocamera,	
	- Gli oscuranti sono costituiti da persiane avvolgibili in materiale plastico	
	alloggiate in cassonetto interno-muro,	
	- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo centralizzato,	
	- Elementi radianti costituiti da termoconvettori con valvola termostatica e	

contabilizzazione dei consumi,

- Impianto elettrico completo e realizzato apparentemente tutto in traccia

interna alle murature,

- Impianto citofonico semplice,

- Balcone pavimentato tramite piastrelle in gres, con parapetto in muratura

intonacata,

- Cantina pavimentata tramite battuto di cemento e pareti perimetrali

tinteggiate,

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

discreto.

CONSISTENZE COMMERCIALI

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

loro 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 – *A corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate in base alla loro destinazione d'uso:

Appartamento	ca. mq	94,00
Balcone	ca. mq	16,00
Cantina	ca. mq	4,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di una porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicata in Comune di Bologna (BO), in Gubellini n. 12.

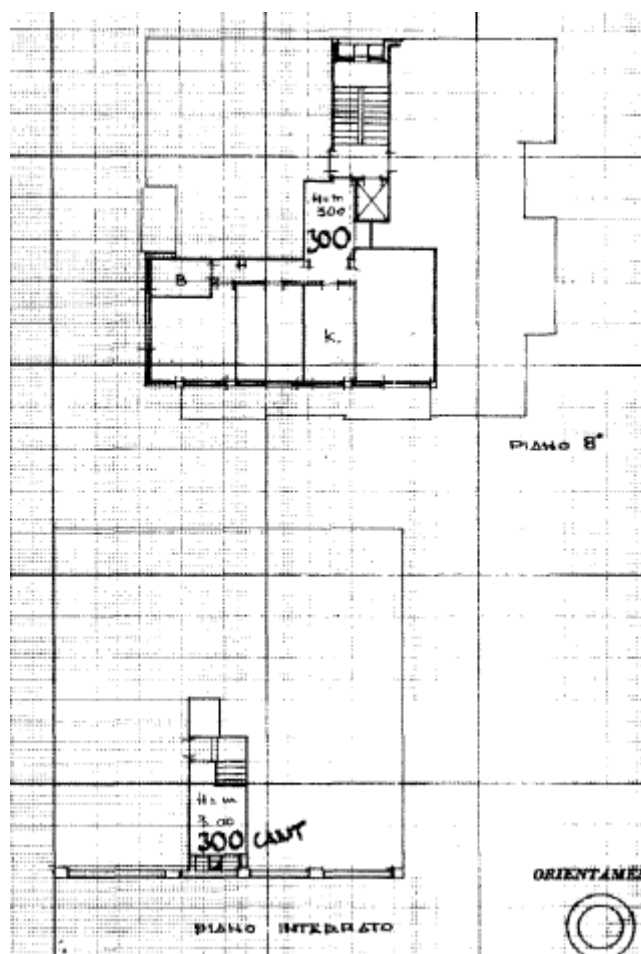
Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile 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 2.900,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento – 100%	94,00	272.600,00 €
Balcone – 30%	4,80	13.920,00 €
Cantina – 25%	1,00	2.900,00 €
	Valore Totale	289.420,00 €

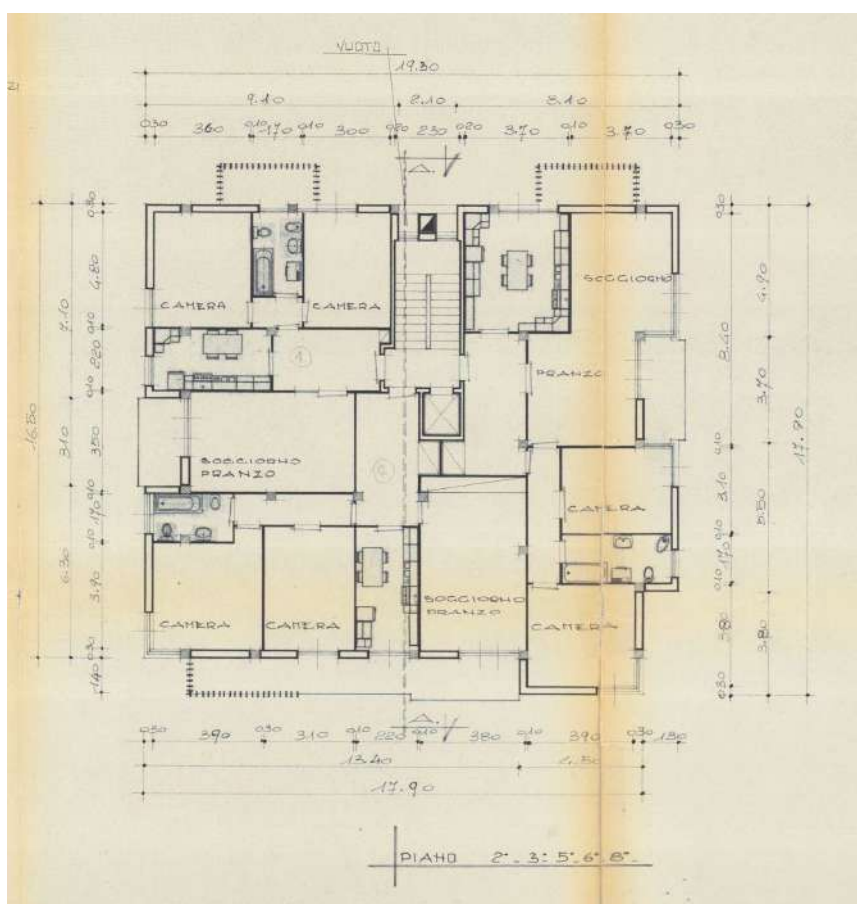
VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 290.000,00 €

Dal valore commerciale dell'intero bene, ritengo opportuno decurtare il

	diritto di abitazione in capo alla Signora ..., equiparandolo ad un usufrutto	
	vitalizio: con un tasso di interesse legale del 2,50%, ed in considerazione	
	dell'età della Signora (91 anni – coeff. moltiplicatore 6), il valore	
	dell'usufrutto è calcolato in complessivi 43.500,00 € e, di conseguenza, la	
	nuda proprietà in complessivi 246.500,00 €.	
	Dato il valore di mercato della piena proprietà del bene in argomento,	
	gravato dal diritto di abitazione, individuo il valore della sola quota di	
	pertinenza della Sig.ra ..., ovvero 1/12 (un dodicesimo) della nuda	
	proprietà dell'immobile, pertanto: 20.500,00 €.	
	Per la determinazione dell'eventuale valore base d'asta della quota di	
	comproprietà di un bene di per sé indivisibile, occorre considerare che questa	
	avrà appetibilità minore rispetto ad un bene intero, propongo pertanto una	
	percentuale di abbattimento più elevata rispetto alla consuetudine:	
	Percentuale di abbattimento 20 % circa	
	VALORE A BASE D'ASTA della QUOTA 16.400,00 €	
	(euro sedici mila quattro cento/00)	
	* * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il	
	sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.	
	Con osservanza. Bologna; lì 09/10/2025	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	<u>Allegati:</u>	
	- Planimetrie Catastali	
	- Raccolta fotografie	
	- APE	



Estratto della Planimetria Catastale



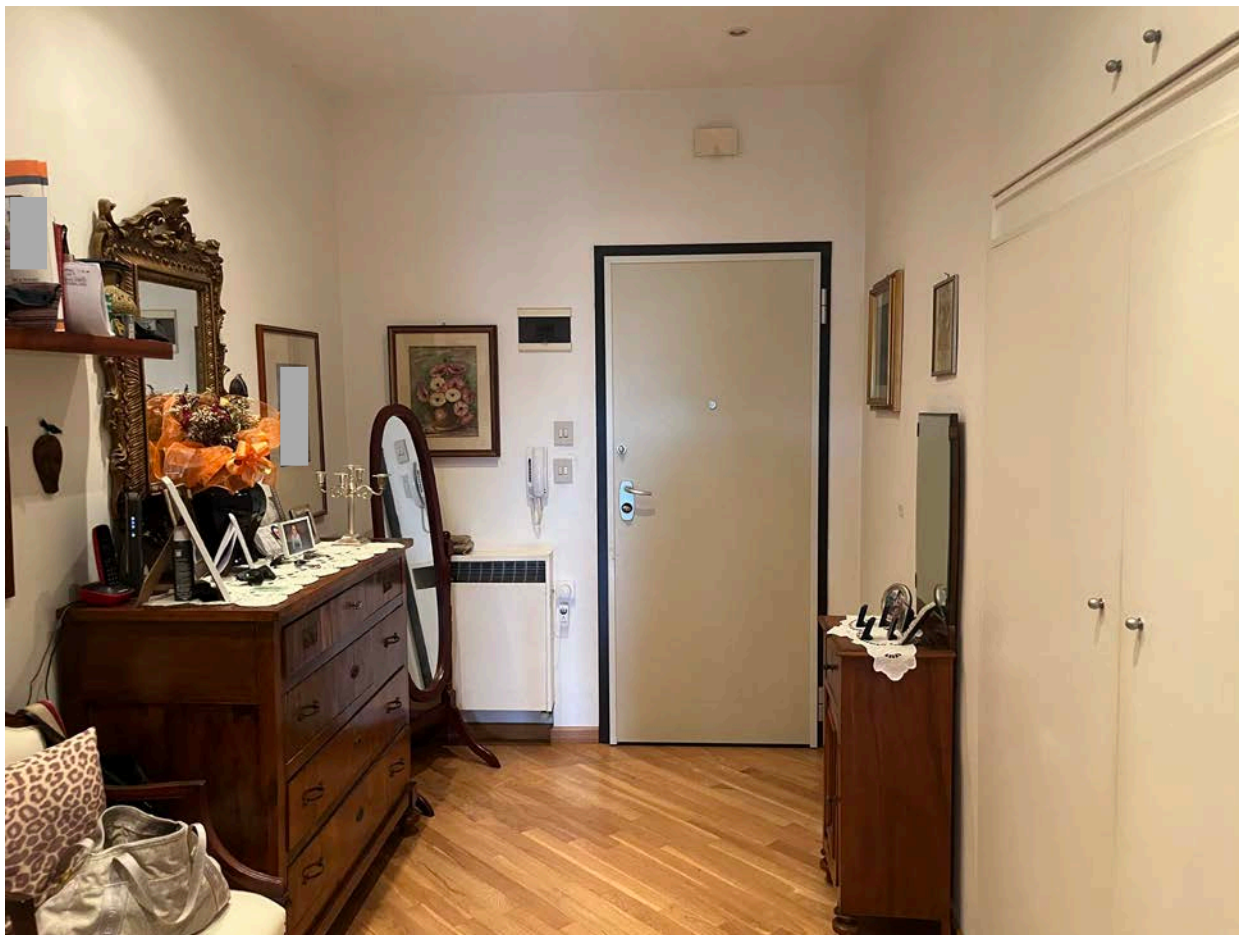
Estratto DIA del 07/03/2002 P.G. N. 39323



Il fronte dello stabile di cui l'immobile è parte



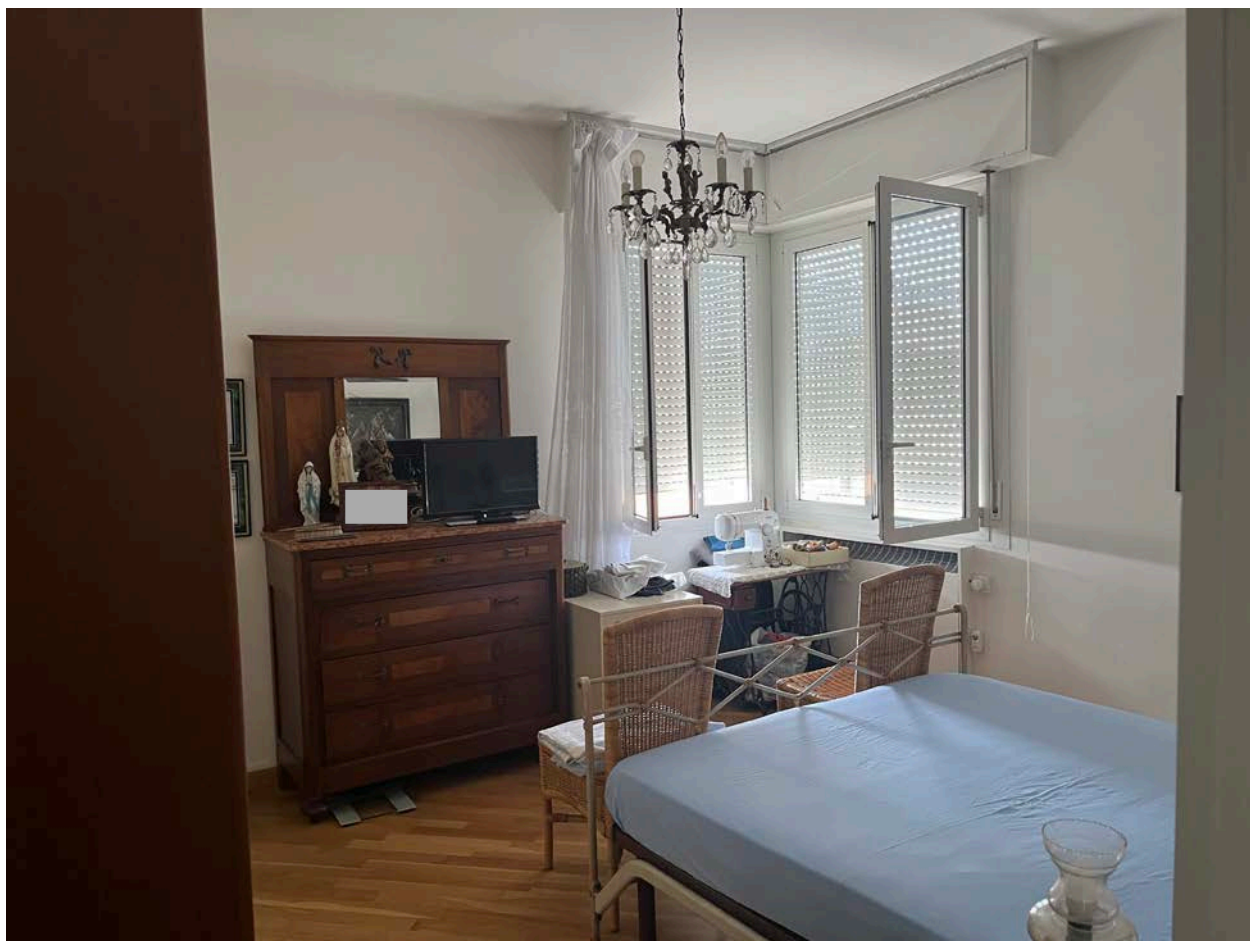
L'ingresso allo stabile di cui l'immobile è parte



Vano di ingresso



Cucinotto



Una delle camere da letto



Bagno

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: BOLOGNA

Indirizzo: Via Pietro Gubellini n.12

Piano - Interno: 8--

Coordinate Gis: LAT: 11.379423 LON: 44.469742

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
A944	/	275	278	26	/

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): 1966

Foto dell'edificio

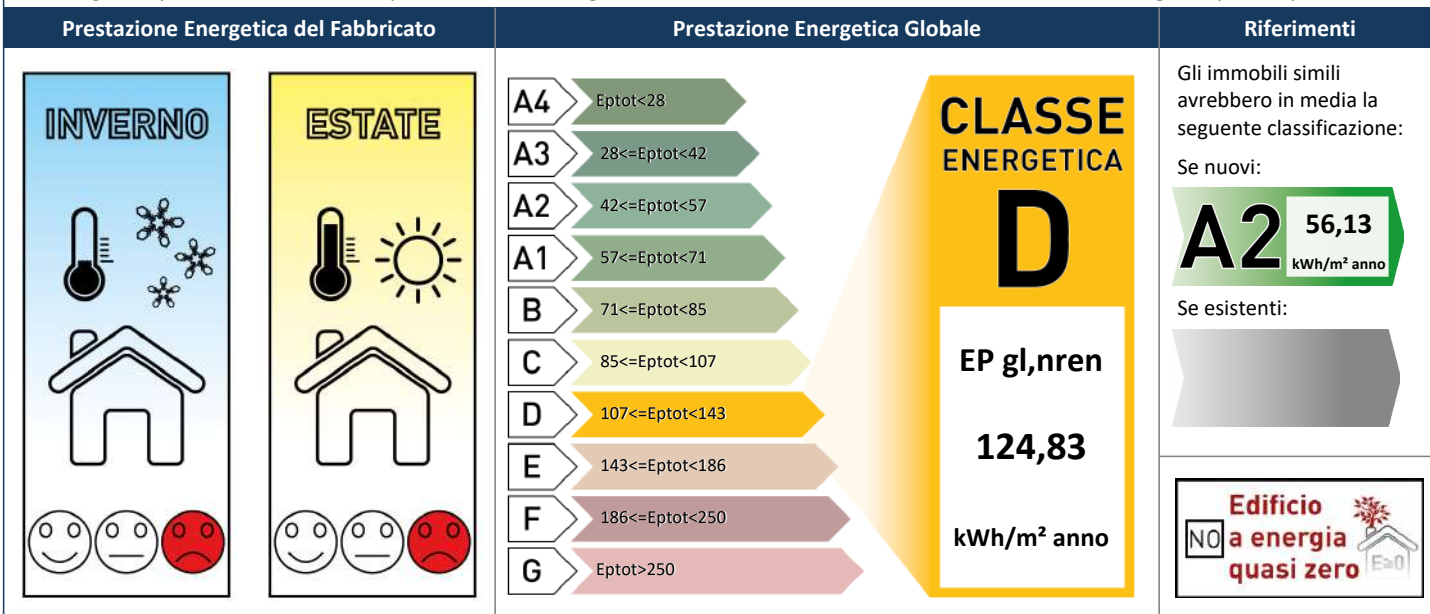


3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

Climatizzazione
invernaleClimatizzazione
estivaProduzione 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

TECNICO ABILITATO

Timbro e Firma

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}
	 Impianto Centralizzato	1981	64457830-CD30-48DA-AE31-33E7D92E555D	10,61	85.24%	0,12 [kWh/m2/anno]	100,65 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	20,39 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	8,83
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	837,13 [Smc/ anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	1577,92
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA C	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Raffrescamento	2010	Assente	2,00	17.10%	5,83 [kWh/m2/anno]	24,17 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	1025,99 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	444,46

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]
	313,84	82,78	88,83	0,28	69,55
 Climatizzazione estiva	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A _{sol,est} [m²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m²k]
	78,01	21,00	3,7420	0,045	0,5858

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
124,83	5,94	24,54

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 2	Fabbricato - Involucro trasparente - sostituzione infissi	NO	8	109,84	D	109,84	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. INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

sostituzione infissi

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SI

NO

☒☐

in data: 17/09/2025

13. SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI

NO

☒☐

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

SI

NO

☐☒

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: 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.

SEZIONE 11

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

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

5B7ACA9B-A3E9-4976-A0EE-FCA631C8C9FE

SOGGETTO CERTIFICATORE

Timbro e Firma