

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE	
	* * *	N. 13/2017
	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 OGGETTO DI FALLIMENTO	
	○ 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 recessione del mercato, che coinvolge maggiormente gli immobili a destinazione industriale-artigianale quali i beni esaminati, non reperendo dati comparabili recenti ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari 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

Piena Proprietà su porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicata al piano terra dello stabile e costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due aree cortilive in proprietà esclusiva; all'immobile sono inoltre annesse un'autorimessa al piano interrato dello stabile ed un posto auto esterno in area prospiciente il condominio.

L'immobile è sito in Comune di Monterenzio (BO), in via Coltermine n. 1/3.

Superficie commerciale indicativa di circa 67,00 mq. l'appartamento; di

circa 140,00 mq complessivi per le due aree esterne; di circa 15,00 mq.

l'autorimessa e di circa 14,00 mq. circa il posto auto esterno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Monterenzio (BO) beni intestati a:

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

2. ...; **usufrutto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni,**

Foglio 9

- Map. 1254, Sub. 16, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14

mq, Sup. Catastale 15 mq, Rendita 48,44 € - Via Coltermine n. 1/3,

Piano S1;

- Map. 1254, Sub. 39, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14

mq, Sup. Catastale 14 mq, Rendita 48,44 € - Via Coltermine n. 1/3,

Piano T;

- Map. 1254, Sub. 57 graffato ai subb. 55 e 56, Zona Cens. -, Cat. A/3,

Classe 1, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 76 mq, Rendita 227,24 € -

Via Coltermine n. 1/3, Piano T;

CONFINI

Muri perimetrali esterni, eventuali parti comuni del fabbricato condominiale,

ragioni proprietà terze, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto al momento del fallimento NON risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto: evidenzio che con Sentenza n. 20899/2019 pubblicata il 12/12/2019 all' RG n. 12456/2018 di cui al Repertorio n. 4441/2019 del 12/12/2019, la Quarta Sezione Civile del Tribunale di Bologna, si è pronunciata dichiarando *“l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della massa dei creditori di ... e della socia accomandataria ... dell'atto di “Costituzione gratuita di usufrutto” rogato dal dott. ..., notaio in Castiglione dei Pepoli (Bologna), il 1° agosto 2013 (rep. n. 18737)”*.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

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

Segnalo che l'immobile è parte di un complesso residenziale all'interno di un condominio costituito, con parti comuni del fabbricato tra cui, ad esempio, vano scala e ascensore, corridoio cantine e corsello garages, oltre ad un'area verde solo parzialmente recintata.

Segnalo, da elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al Foglio 9, mappale 1254:

- Sub. 2 – BCNC corsello di accesso alle autorimesse comune ai sub dal 4 al 26 ed ai sub dal 4 al 28 del mappale 1302,
- Sub. 3 – BCNC corsello di manovra autorimesse comune ai sub dal 4 al 26 e 44-47-49-51-54-57-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71 ,
- Sub. 27 – BCNC disimpegno e scale comuni ai sub dal 4 al 26 e 44-47-49-51-54-57-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71.

Segnalo inoltre, come emerso dalla Relazione Notarile: servitù a favore di ...

trascritta a Bologna il 27 marzo 1999 al part. 6679 e le servitù costituite con

atto a rogito Notaio ... di Bologna in data 27 ottobre 2005 rep. n.

49019/17840, nonchè servitù di passaggio pedonale costituita con atto a

rogito Notaio ... di Loiano in data 23 aprile 2009 rep. n. 25563/6592

trascritta a Bologna il 4 maggio 2009 al part. 11958 gravante sugli immobili

oggetto del presente certificato.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la Sig.ra ... legale

rappresentante della Società in Fallimento, risulta proprietario per la quota di

1/1 (piena proprietà).

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto nelle attuali consistenze, tramite i seguenti Atti:

- Con atto a rogito del Notaio dott. ... di Bologna in data 25/01/2006 Rep.

N. 49689, Fascicolo N. 18223, trascritto a Bologna il 06/02/2006 al

numero di Reg. Part. 5148, la Sig.ra ... acquistava il bene in oggetto dalla

Società ...

Come già precedentemente evidenziato, Si evidenzia che con atto di

costituzione di usufrutto a rogito Notaio ... di Castiglione dei Pepoli in data

01 agosto 2013 rep. n. 18737/10301 trascritto a Bologna il 6 agosto 2013 al

part. n. 21814 la signora ... aveva donato l'usufrutto generale di dette

porzioni immobiliari alla signora ..., nata a Bologna il 23 gennaio 1946, ma

con sentenza del Tribunale di Bologna in data 12 dicembre 2019 n. 20899

rep. n. 4441/2019 annotata a Bologna il 27 agosto 2020 al part. n. 6357 è

stata dichiarata l'inefficacia ex articolo 2901 c.c. di detta costituzione di

usufrutto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- **sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data 26 gennaio 2017 rep. n. 13/17 trascritto a Bologna in data 10 ottobre 2023 al part. 34696 a favore di ... ed a carico di FRANCESCHI VANESSA per la piena proprietà dell'intero.

- **pignoramento immobiliare** derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Bologna con atto in data 20 febbraio 2017 rep. n. 1738/50050 trascritto a Bologna in data 28 febbraio 2017 al part. 5959 a favore di ... ed a carico di ... per la nuda proprietà dell'intero.

ISCRIZIONI:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il 6 febbraio 2006 al part. 1755 per euro 280.000,00 a garanzia del capitale di euro 140.000,00 derivante da concessione di mutuo fondiario della durata di anni 10 (dieci), a favore della società ... ed a carico di ... per la piena proprietà dell'intero.

REGIME FISCALE

I beni in oggetto 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'Ufficio Tecnico del Comune di Monterenzio

(BO), a seguito della domanda di accesso atti protocollata il 21/12/2022 al N.

12020, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Permesso di Costruire P.G. n. 5085/2004 del 24/04/2004, su richiesta del 30/01/2004 n. 998.
- DIA P.G. n. 5104 presentata il 19/03/2004 per la realizzazione dei fabbricati B e C del comparto C.3.
- Permesso di costruire n. 5291/2005, del 26/10/2005 su richiesta P.G. n. 10551 del 16/08/2005 per variante alla DIA P.G. n. 5104.
- Richiesta abitabilità P.G. n. 13674 del 03/10/2006

Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo e delle persone ivi residenti), 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: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e quello rappresentato graficamente sugli elaborati di concessione. Segnalo solo alcune lievi difformità nelle dimensioni lineari interne riconducibili a tolleranze costruttive e la presenza di un pergolato con struttura leggera in legno non rappresentato nei titoli abilitativi reperiti presso il Comune. Tale intervento rientra nell'elenco del Glossario dell'edilizia libera.

Certificazione Impianti

Non è stato possibile reperire la 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 18/10/2023, codice identificativo 01924-485549-2023, valevole sino al giorno 18/10/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F (EP gl,nren 169,22 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è da considerarsi libero all'emissione del decreto di trasferimento.

Segnalo la presenza dell'arredo interno: trattasi di beni mobili sostanzialmente funzionali alla residenza o, comunque, di valore piuttosto modesto. L'immobile verrà alienato con tutto il mobilio ancora presente al momento della liberazione e di cui l'eventuale aggiudicatario si farà interamente carico, dispensando e sollevando gli Organi della Procedura da ogni onere di liberazione e/o smaltimento di quanto ancora presente.

La stima indicativa del compendio mobiliare rinvenuto all'interno viene forfettariamente individuata in complessivi 2.000,00 €, che sono da intendersi compresi nel valore di stima totale del Lotto in oggetto.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata nel Comune di Monterenzio (BO), in via Coltermine n. 1/3.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con

pareti perimentrali realizzate presumibilmente in blocchi di laterizio

intonacati e tinteggiati, murature tramezze in laterizio intonacato su ambo i

lati e solai interpiano in latero-cemento; copertura a falde inclinate realizzata

con struttura analoga e manto di copertura in tegole o coppi di laterizio.

L'immobile si sviluppa complessivamente su quattro piani fuori terra a totale

destinazione residenziale ed un piano interrato ad uso garages e cantine. Lo

stabile si trova all'interno di un'area cortiliva recintata solo in parte.

L'immobile oggetto di stima, come detto, è una porzione dello stabile

ubicata al piano terra dello stabile e costituita da soggiorno con angolo

cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un'area cortiliva con

ampia tettoia e pergolato; all'immobile sono inoltre annesse un'autorimessa

al piano interrato dello stabile e un posto auto esterno.

L'immobile è da considerarsi finito e il livello delle finiture è da giudicarsi

discreto.

Di seguito sono ad elencare le principali caratteristiche:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,

- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,

- Altezza interna di circa 280 cm,

- Porta di ingresso con serratura blindata e pannelli di rivestimento in

legno,

- Pavimenti realizzati in piastrelle di gres,

- Battiscopa in gres,

- Pavimento e rivestimento dei bagni realizzati tramite piastrelle di

materiale ceramico,

- La dotazione del bagno risulta completa con sanitari in ceramica bianca e

rubinetteria a miscelazione,

- Rivestimenti della cucina realizzati tramite piastrelle di materiale

ceramico,

- Porte interne in legno del tipo tamburato,

- Infissi esterni in legno con vetro-camera,

- Oscuranti tramite scuri in legno,

- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo

tramite caldaia murale a gas della ditta Unical, modello EVE, alloggiata

in cucina,

- Riscaldamento a pavimento,

- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia,

- Impianto video-citofonico,

- Tettoia in struttura lignea leggera

- Autorimessa pavimentata tramite piastrelle in klinker con pareti

tinteggiate di colore bianco,

- Basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale,

Lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi

buoni.

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:

Appartamento - *coeff. 100%*

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

Appartamento (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	67,00
--------------	--------	-------

Corte esterna	ca. mq	140,00
---------------	--------	--------

Autorimessa	ca. mq	15,00
-------------	--------	-------

Posto auto	ca. mq	14,00
------------	--------	-------

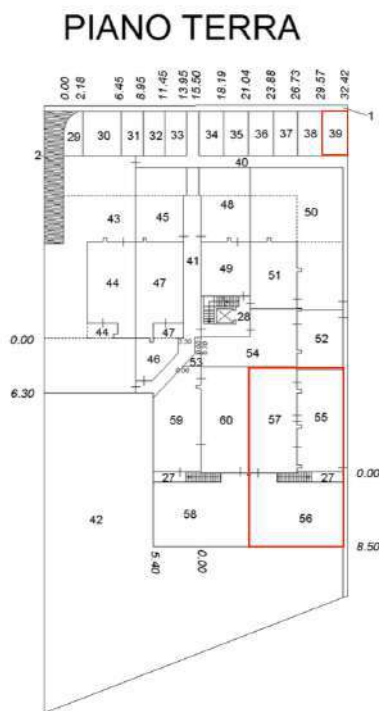
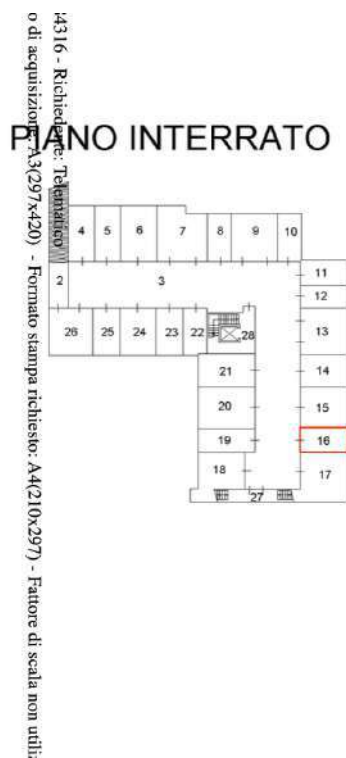
STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un appartamento ubicato in Comune di Monterenzio (BO), in via Coltermine n. 1/3.

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 ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq

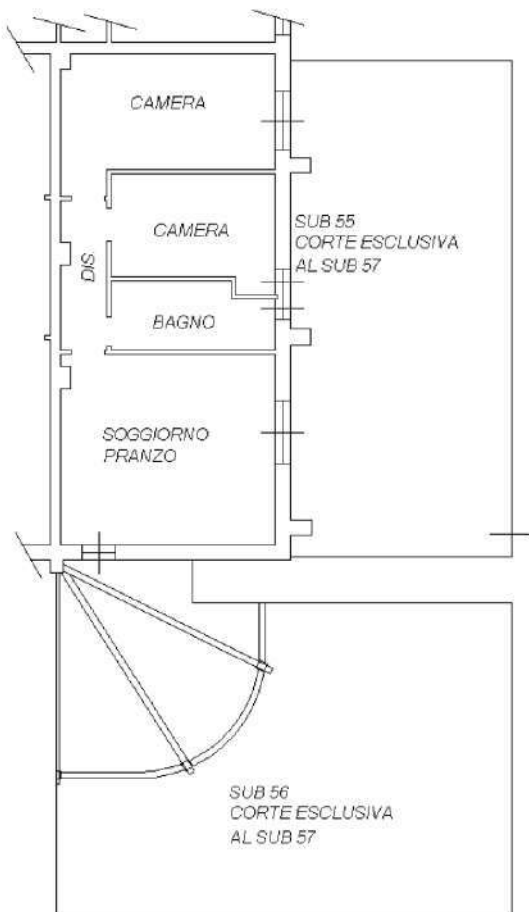
1.200,00:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	67,00	80.400,00 €
Corte esterna	140,00	16.800,00 €
Autorimessa	<i>a corpo</i>	10.000,00 €
Posto auto	<i>a corpo</i>	6.000,00 €
	Valore Totale	113.200,00 €
	VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:	113.000,00 €
	(Euro cento tredici mila /00)	
	Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la particolare natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il mercato immobiliare, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 10% del valore di mercato per un:	
	EVENTUALE VALORE BASE D'ASTA (INTERO):	€ 100.000,00
	(Euro cento mila/00)	
	* * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.	
	Con osservanza. Bologna; li 10/04/2024	
		IL CONSULENTE TECNICO
	<u>Allegati:</u>	
	- Planimetrie	
	- Raccolta fotografie	
	- APE	



Estratto da Elaborato Planimetrico: individuazione dei cespiti

PIANO TERRA H = 280



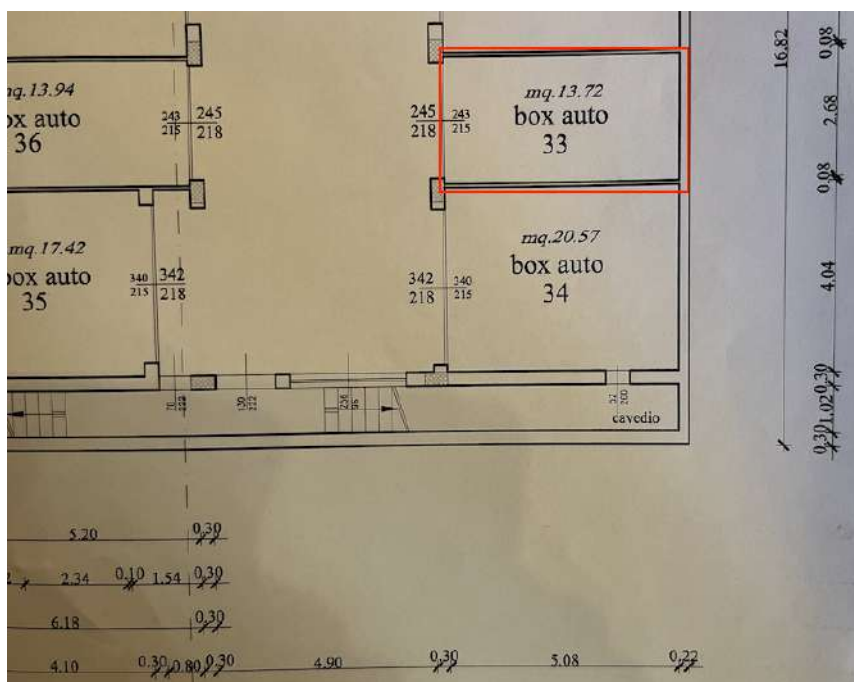
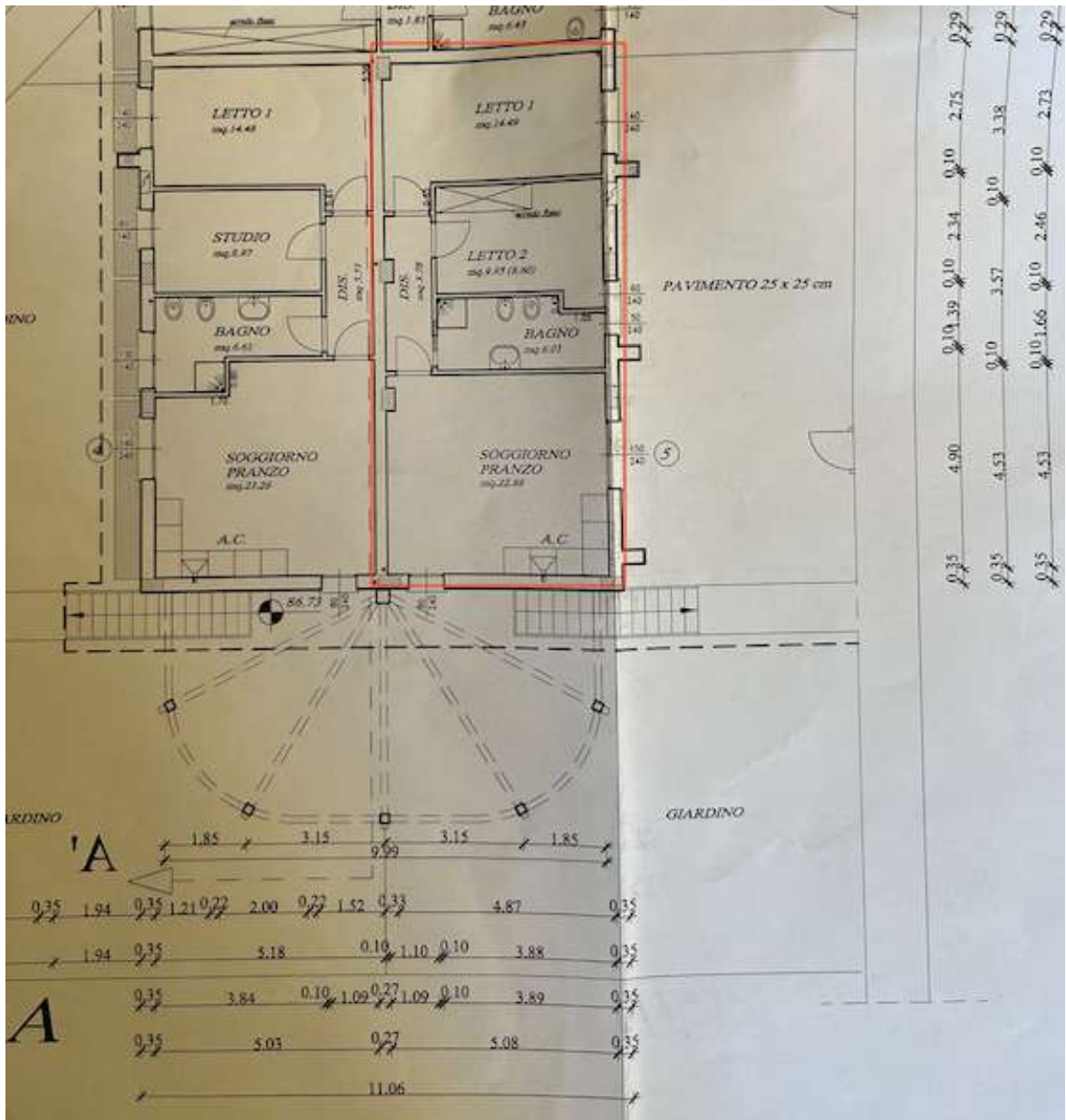
PIANO INTERRATO H = 240



PIANO TERRA



Estratto Planimetrie Catastali: appartamento, autorimessa e posto auto esterno



Estratti da PdC N. 5291/2005: appartamento e autorimessa

Fallimento 13_2017 Raccolta Fotografica



Lo stabile oggetto di stima – vista dal corsello di ingresso



Lo stabile oggetto di stima – vista dal parcheggio comune (posto auto in primo piano)



Soggiorno con angolo cottura



Una delle due camere da letto



Bagno



Autorimessa

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: MONTERENZIO

Indirizzo: via Coltermine n.1/3

Piano - Interno: T--

Coordinate Gis: LAT: 11.4057 LON: 44.3473

Proprietario: [REDACTED]

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

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
F597	/	9	1254	57	

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): 2006

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



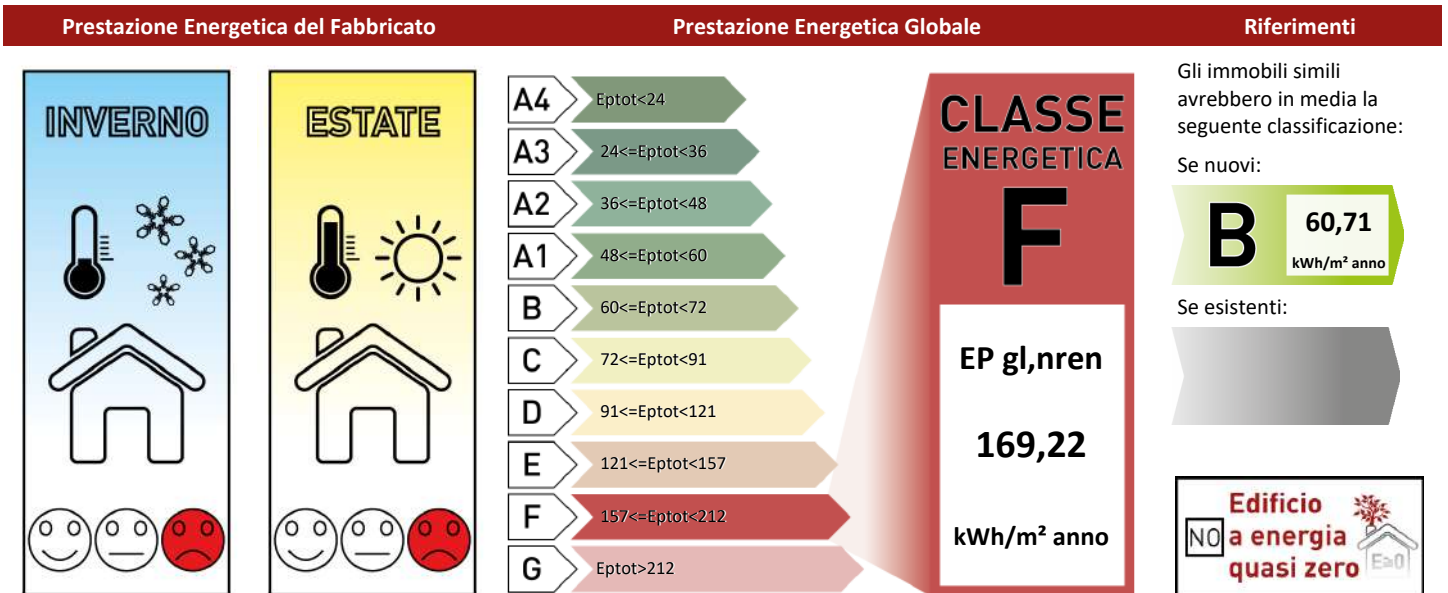
Illuminazione artificiale non presente



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	2010		23,60	86.50%	1,55 [kWh/m ² /anno]	169,21 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	189,88 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	82,26
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	943,83 [Smc/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	1753,20	

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

Climatizzazione invernale	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
		218,76	57,44	124,69	0,57
Climatizzazione estiva	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	A _{sol,est} [m ²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m ² k]
	0,00	0	4,00	0,070	0,4229

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
169,22	1,55	31,96

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	19	139,80	E	139,80	E

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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

in data: 25/09/2023

12. SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE



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:

6D011E8E-97FF-42A4-9EAF-5BDB3CAFBB31

SOGGETTO CERTIFICATORE