

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 183/2025**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

**Udienza 26/02/2026**

**PREMESSA**

**Ore 11:00**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

**LOTTO 1**

considerazione, specificando:

- 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 15 ed il 40 % 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, presentazione n. 17 trascritto a Bologna in data 02/04/2025 al N. Reg. Gen. 15780 e N. Reg. Part. 11431 è stata pignorata **la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:

immobile n.1

Comune M185 – ZOLA PREDOSA (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 10 Particella 38 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA MADONNA DEI PRATI civico 27

immobile n. 2

Comune M185 – ZOLA PREDOSA (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 10 Particella 38 Subalterno 12

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 14 MQ

Indirizzo VIA MADONNA DEI PRATI civico 27

immobile n. 3

Comune M185 – ZOLA PREDOSA (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 10 Particella 38 Subalterno 5

Natura CO – CORTE O RESEDE

Consistenza -

Indirizzo VIA MADONNA DEI PRATI civico 27

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato (cielo terra) a

destinazione residenziale con corte esclusiva, oltre a piccolo fabbricato

accessorio posizionato sulla corte esclusiva. Gli immobili si trovano in

Comune di Zola Predosa (BO), in via Madonna dei Prati n. 27, per una

superficie commerciale complessiva dell'appartamento a piano terra e primo

di circa 80,00 mq, di circa 15,00 mq la cantina a piano terra (riscaldata e

utilizzata come camera), di circa 20 mq il fabbricato accessorio, di circa 80 mq la corte esclusiva dei fabbricati.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Zola Predosa (BO) beni intestati a:

1. Esecutato 1, proprietà per 1/2.

2. Esecutato 2, proprietà per 1/2.

- **Foglio 10 Particella 38, subalterno 1, ZC -, VIA MADONNA DEI PRATI n. 27 Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 91 mq, Rendita Euro 596,51.**

- **Foglio 10 Particella 38, subalterno 12, ZC -, VIA MADONNA DEI PRATI n. 27 Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita Euro 117,13.**

- **Foglio 10 Particella 38, subalterno 5, VIA MADONNA DEI PRATI n. 27 Piano T, Bene Comune Non Censibile, Corte.**

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto Fabbricati. Si segnala la non conformità delle planimetrie catastali, il cui aggiornamento è a carico dell'aggiudicatario.

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei fabbricati tali per legge, titolo di provenienza e/o stato di condominio ed eventualmente come meglio precisato nell'Atto a magistero del Notaio rogante del 16 aprile 2013 repertorio n. 5237/3996 e trascritto a

Bologna in data 23 aprile 2013 al numero di registro generale 16357 e numero di registro particolare 10459, con particolare riferimento alla porzione di area cortiliva distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Zola Predosa con il foglio 10, mappale 38 sub 4, B.C.N.C., il tutto come meglio individuato e descritto nell'infra citato atto di provenienza a ministero Notaio rogante in data 12 febbraio 1975, repertorio n. 17150/11633.

**Servitù attive e passive:** sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere, e come meglio precisato nell'Atto a magistero del Notaio rogante del 16 aprile 2013 repertorio n. 5237/3996 e trascritto a Bologna in data 23 aprile 2013 al numero di registro generale 16357 e numero di registro particolare 10459.

#### **VINCOLI E ONERI**

Gli immobili non sono costituiti in condominio, ma di fatto obbligati a contribuire per le spese relative alle parti comuni.

Per gli immobili non risultano contratti d'affitto in essere.

#### **CONFINI**

Viabilità pubblica, altre proprietà private e più precisi in fatto.

#### **PROPRIETÀ**

Gli immobili oggetto di stima risulta intestati a:

1. Esecutato 1, proprietà per 1/2.
2. Esecutato 2, proprietà per 1/2.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

I beni oggetto della presente relazione sono pervenuti agli esecutati attuali proprietari per la quota di 1/2 ciascuno per i seguenti titoli:

Atto di compravendita a magistero del Notaio rogante del 16 aprile

2013 repertorio n. 5237/3996 e trascritto a Bologna in data 23 aprile 2013 al

numero di registro generale 16357 e numero di registro particolare 10459.

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Al momento dell'Atto di compravendita l'esecutato dichiarava di essere celibe e l'esecutata di essere nubile.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedere la documentazione ipocatastale dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

#### **ISCRIZIONI:**

1. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Bologna in data 24 maggio 2013 al numero generale 20221 e al numero particolare 2653, a carico degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

#### **TRASCRIZIONI:**

1. – pignoramento immobiliare in oggetto.

### **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**

Gli immobili oggetto di procedura sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'Atto di vendita a magistero del Notaio rogante del 16 aprile 2013 repertorio n. 5237/3996 e trascritto a Bologna in data 23 aprile 2013 al numero di registro generale 16357 e numero di registro particolare 10459 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zola

Predosa (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati

forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti gli immobili in oggetto:

○ Concessione Edilizia in sanatoria n. 0608587705 rilasciata in data 30 dicembre 1994, in seguito a domanda presentata in data 27 settembre 1986 con prot. gen. n. 12866 (relativa al fabbricato accessorio), ritirata dal richiedente il 26/08/1995.

○ comunicazione per opere interne in data 28 giugno 1986, prot. n. 8941, ai sensi dell'art. 48 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (per l'appartamento).

○ Comunicazione di Inizio Lavori ( art. 6 c. 2 lett a) e e-bis ) , DPR 380/2001) a sanatoria p.g. n. 6980 del 14/03/2013, pratica n. 51/MS/2013 (per l'appartamento).

○ Si segnala inoltre che sull'unità immobiliare identificata al foglio 10, mappale 38, sub. 12 (fabbricato accessorio) è stata emessa l'Ordinanza di demolizione di opere abusive e ripristino dei luoghi n. 9 del 14/10/2024 ai sensi dell'Art. 31 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 13 della L.R. 23/2004.

La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita quindi con la planimetrie reperite nei titoli edilizi sopra citati.

#### *Accertamento Della Conformità Edilizia*

**Lo stato di fatto dell'abitazione non risulta conforme con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato.**

**Si rilevano le seguenti difformità per l'abitazione:**

- **diverse dimensioni di aperture esterne.**
- **due aperture risultano aperte, mentre nell'ultimo titolo edilizio erano**

**chiuse (piano terra-Soggiorno e piano primo-Camera grande).**

- **maggiori altezze interne a piano primo.**

- **Realizzazione di camino nel soggiorno a piano terra.**

- **Cantina riscaldata e utilizzata come camera.**

- **Demolizione di pareti interne per eliminazione del ripostiglio a piano primo.**

**Lo stato di fatto della pertinenza dell'abitazione non risulta conforme con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio autorizzato.**

**Si rilevano le seguenti difformità:**

- **Aumento di volume del fabbricato.**

- **Interventi di aperture su murature portanti.**

**Per queste difformità si ricorda che è stata emessa l'Ordinanza di demolizione di opere abusive e ripristino dei luoghi n. 9 del 14/10/2024 ai sensi dell'Art. 31 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 13 della L.R. 23/2004, pertanto è da prevedersi il ripristino della situazione legittimata in conformità agli elaborati e fotografie della Concessione Edilizia in sanatoria n. 0608587705 rilasciata in data 30 dicembre 1994.**

**La verifica della sanabilità delle difformità sopra citate per l'appartamento è a carico dell'aggiudicatario. In alternativa alla sanatoria è sempre prevista la possibilità di ripristino della situazione legittimata.**

**Tutti gli oneri, sanzioni e costi tecnici relativi alla richiesta di sanatoria o i costi necessari al ripristino della situazione legittima, sono a carico dell'aggiudicatario.**

**Lo scrivente precisa che il rilievo dell'immobile non si è potuto svolgere**

**in condizioni ottimali, pertanto non è stato possibile rilevare tutti gli ambienti e tutte le dimensioni necessarie ad un corretto rilievo strumentale.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile ad uso abitativo, è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento 05843, codice identificativo 05843-003481-2026, valevole sino al giorno 16/01/2036. Nel predetto certificato si attesta che gli immobili oggetto di perizia sono posti in Classe Energetica G.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

I beni sono occupati dall'esecutata e dalla di lei figlia.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Zola Predosa, in via Madonna dei Prati n. 27, con accesso pedonale e carrabile da via Madonna dei Prati.

Trattasi di porzione di fabbricato cielo terra a destinazione abitativa, con corte esclusiva, oltre a piccolo fabbricato accessorio posizionato sulla corte esclusiva. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è di costruzione antecedente il 1 settembre 1967, e fa parte di un piccolo agglomerato di fabbricati in territorio rurale. Il fabbricato ha accesso dalla pubblica via in una corte comune

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno del fabbricato sono da considerarsi discreti:

- Facciate esterne del fabbricato in muratura intonacata e verniciata,
- Soffitti e pareti interni intonacati e tinteggiati di colore bianco, altre

con muratura a vista colorata

- Pavimenti interni in ceramica.

- Battiscopa in legno e parte in ceramica,

- Rivestimenti dei bagni costituiti da piastrelle di materiale ceramico,

- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,

- Porte interne in legno,

- Infissi esterni in legno con vetrocamera,

- Tetto in legno con travi a vista al piano primo, in una camera,

- Impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria,

- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia,

- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi discreto,

- Edificio accessorio con pavimento in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco.

### **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. Sono state reperite solamente le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termico e gas. Non si garantisce il corretto funzionamento degli impianti di riscaldamento ed

elettrico oltre che dell'impianto di condizionamento. Pertanto l'aggiudicatario rinuncia al corretto funzionamento di tali impianti e se ne assume la verifica e l'eventuale messa a norma o sostituzione.

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

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

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Abitazione piano terra e primo	ca. mq	80,00
--------------------------------	--------	-------

Corte	ca. mq	80,00
-------	--------	-------

Cantina (utilizzata come camera) a PT	ca. mq	15,00
---------------------------------------	--------	-------

Fabbricato accessorio	ca. mq	20,00
-----------------------	--------	-------

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato cielo terra con corte esclusiva e

fabbricato accessorio (da ripristinare perché in parte abusivo). Gli immobili si

trovano in Comune di Zola Predosa in (BO), in via Madonna dei Prati n. 27.

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**, 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 2.000,00, pertanto:

<b><u>Destinazione d'uso</u></b>	<b><u>Sup. Om. mq</u></b>	<b><u>Valore</u></b>
Abitazione ed accessori	a corpo	226.000,00 €
Percentuale di abbattimento		10 %
<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA</b>		<b>200.000,00 €</b>
<b>(Euro due cento mila/00)</b>		

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, 16/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO

### **Allegati**

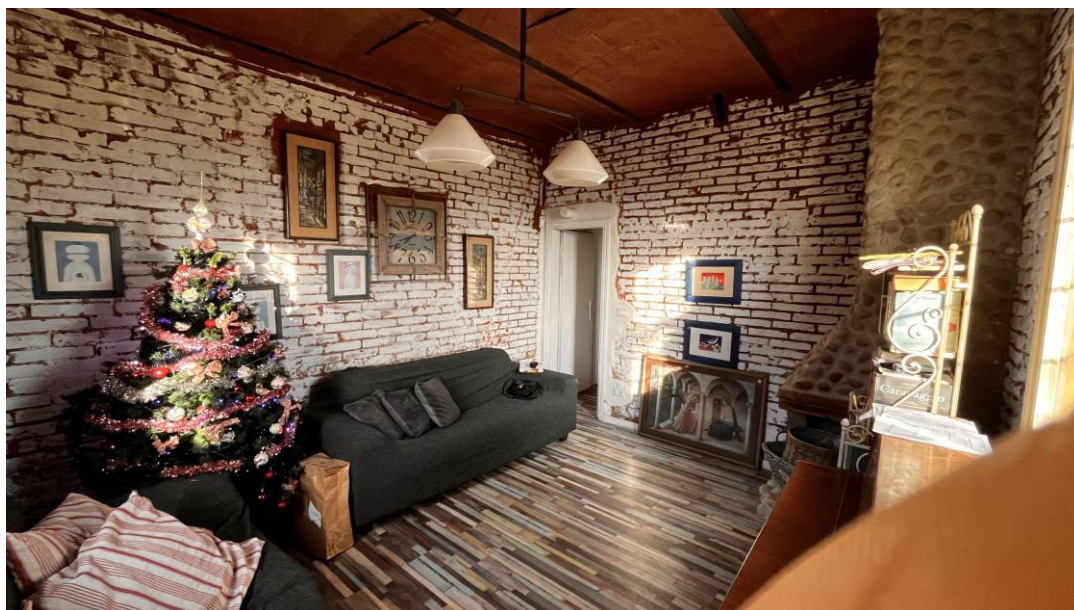
Fotografie, planimetrie catastali e Attestato di Prestazione Energetica.

**Esec. imm. N. 183/2025 - Lotto 1**

***Raccolta Fotografie***



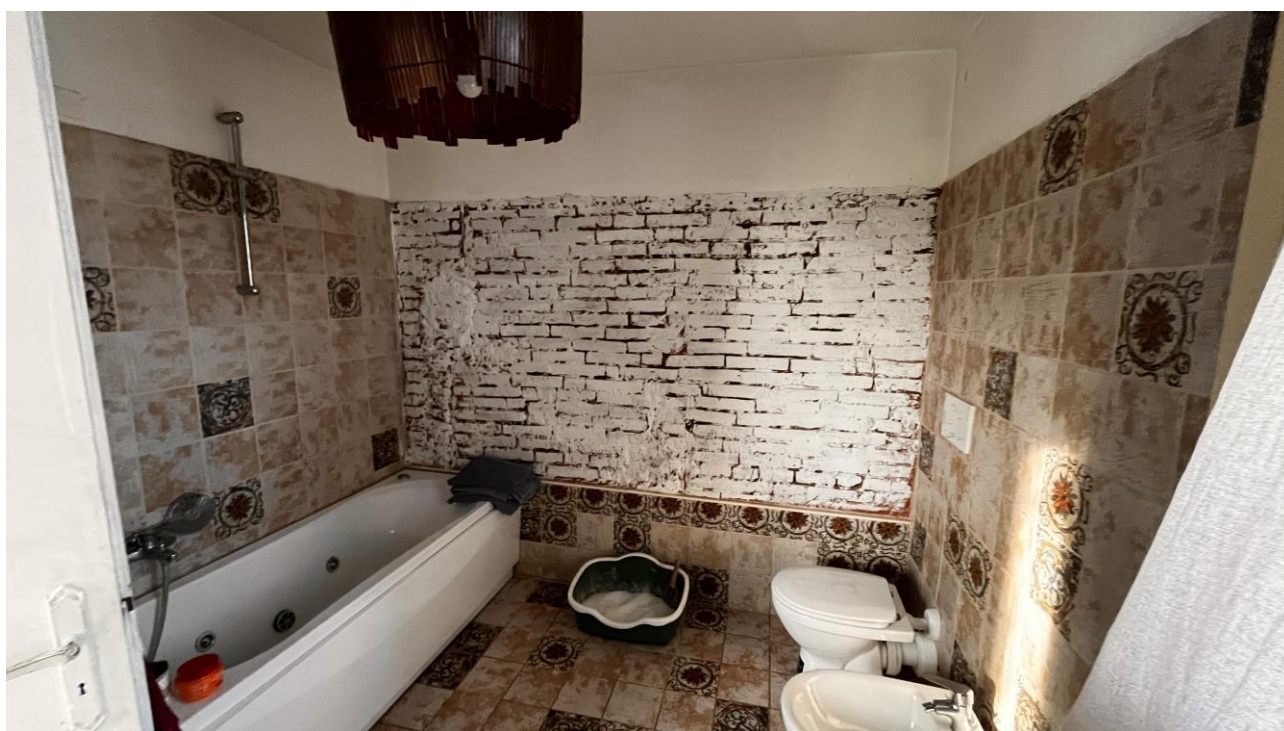
La porzione oggetto della procedura in colore arancione



Soggiorno



Camera



Bagno

Fabbricato accessorio



MODULARIO  
F. - Cat. G. - 1. - 212  
4130



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# 201 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

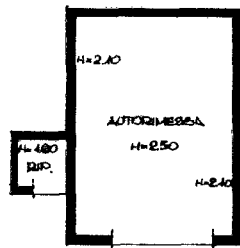
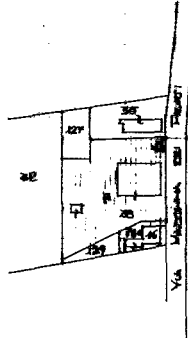
(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ZOLA PREDOSA Via MADONNA PRATI N° 27

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA

COMUNE DI ZOLA PREDOSA  
ESTRATTO DI MAPPA  
FG. 10 MAPPA 38  
SCALA 1:2000



PIANO TERRAZZO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **A 269927 OTT. 1986**  
PROT. N°

FOG.	MAPPA	SUB.
10	38	12

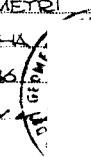
SOSTITUI	PER		
Scheda			
F. NC1	F. NC2	MAPPA	SUB.

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di BOLOGNA

DATA 6 OTTOBRE 1986

Firma: V. B. B.



ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0040177 del 18/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zola Predosa

Via Madonna Dei Prati

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

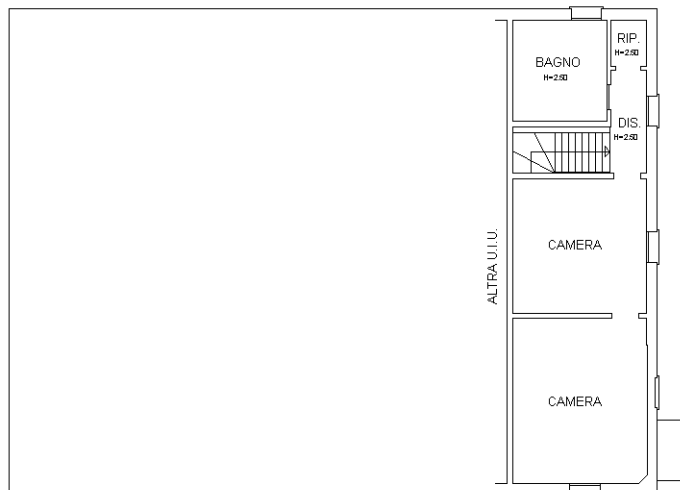
Foglio: 10

Particella: 38

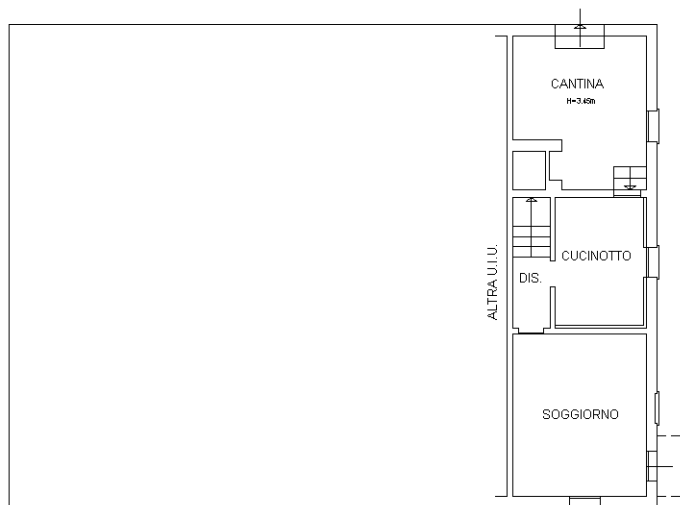
Subalterno: 1

Scheda n. 1

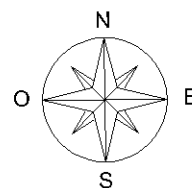
Scala 1:200



**PIANO PRIMO**  
H = 2.80m



**PIANO TERRA**  
H = 2.85m



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2025 - Comune di ZOLA PREDOSA(MI85) - < Foglio 10 - Particella 38 - Subalterno 1 >  
VIA MADONNA DEI PRATI n. 27 Piano T-1



### 1. DATI DELL'IMMOBILE

**Comune:** ZOLA PREDOSA

**Indirizzo:** Via Madonna Dei Prati n.27

**Piano - Interno:** T-1--

**Coordinate Gis:** LAT: 44.515856 LON: 11.200419

**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
M185	/	10	38	1	/

### 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):** 1940

Foto dell'edificio



### 3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



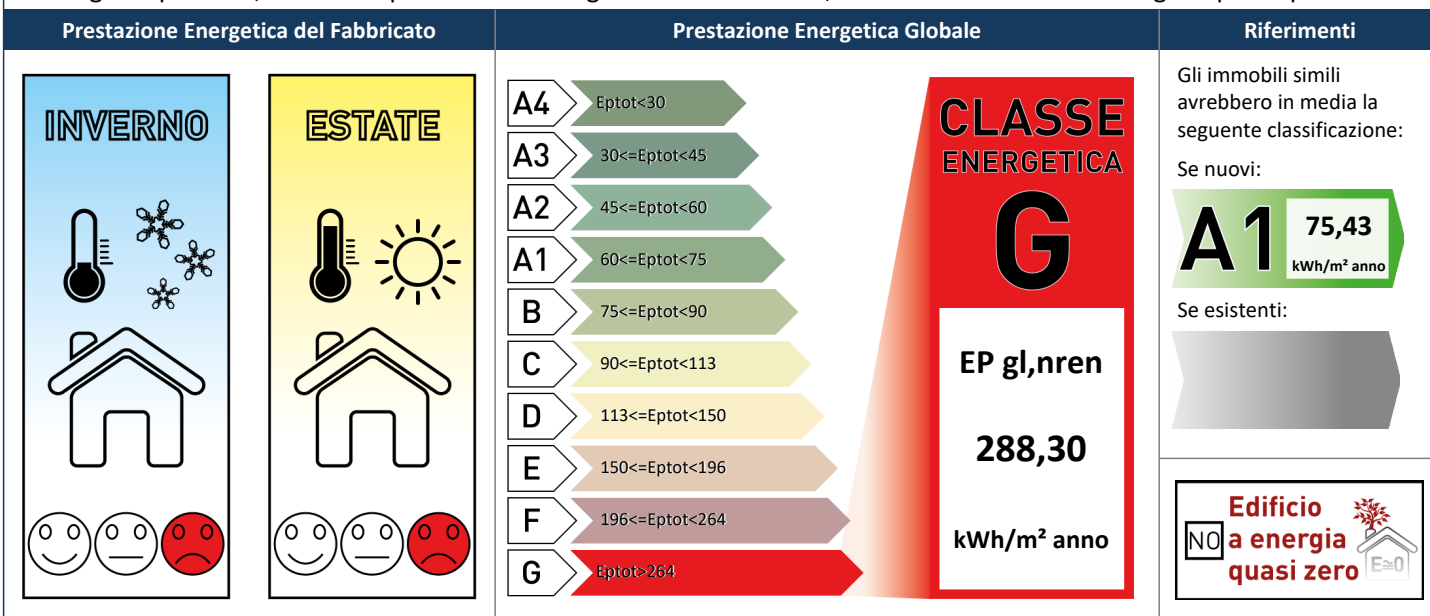
Illuminazione artificiale non presente



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

### 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 <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
	CALDAIA A CONDENSAZIONE	2015	Assente	20,00	75.57%	1,19 [kWh/m2/anno]	288,31 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	213,38 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	92,44
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	2404,01 [Smc/ anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	4531,32	

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

Climatizzazione invernale	Volume lordo [m <sup>3</sup> ]	Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	Superficie disperdente [m <sup>2</sup> ]	Rapporto S/V	EP <sub>Hnd</sub> [kWh/m <sup>2</sup> /anno]
		356,73	84,04	252,55	0,71
Climatizzazione estiva	Volume lordo [m <sup>3</sup> ]	Superficie utile [m <sup>2</sup> ]	A <sub>sol,est</sub> [m <sup>2</sup> ]	A <sub>sol,est</sub> / A <sub>sup</sub>	Y <sub>IE</sub> [W/m <sup>2</sup> k]
	0,00	0,00	3,2150	0,038	0,3420

### 7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO2
EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno	EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno	kg/m <sup>2</sup> anno
288,30	1,19	55,02

### 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 <sub>gl,nren</sub> raggiungibile con l'intervento (kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP <sub>gl,nren</sub> raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 3	Impianto climatizzazione - Inverno - Nuovo generatore e valvole termostatiche	NO	0	246,60	F	246,60	F

### 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. 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 GENERATORE E VALVOLE

**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: 15/12/2025

**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 (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**

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:

**48E34327-A431-466A-BA77-9910F312A2FD**

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

Timbro e Firma