



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**SETTORE OPERE PUBBLICHE E PATRIMONIO**  
**Servizio Beni Monumentali e Patrimonio**  
**U.O. Patrimonio ed Espropri**

**LOTTO 3**

Immobile con area cortiliva  
in via del Vescovo n.39/b – loc. Marrara  
FERRARA

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE**



Inquadramento territoriale: località Marrara



Esterno: vista del fabbricato



Esterno: vista del fabbricato



Esterno: vista dell'area cortiliva



Interno: ingresso - zona pranzo



Interno: cucinotto



Interno: bagno



Interno: Letto1



Interno: Letto2



N=21100

E=-5200

1 Particella: 213

Comune: (FE) FERRARA

Foglio: 357

8-Mar-2023 12:23:3

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T180763/2023

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Ferrara

Scala 1:200

n.1

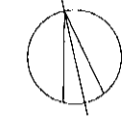
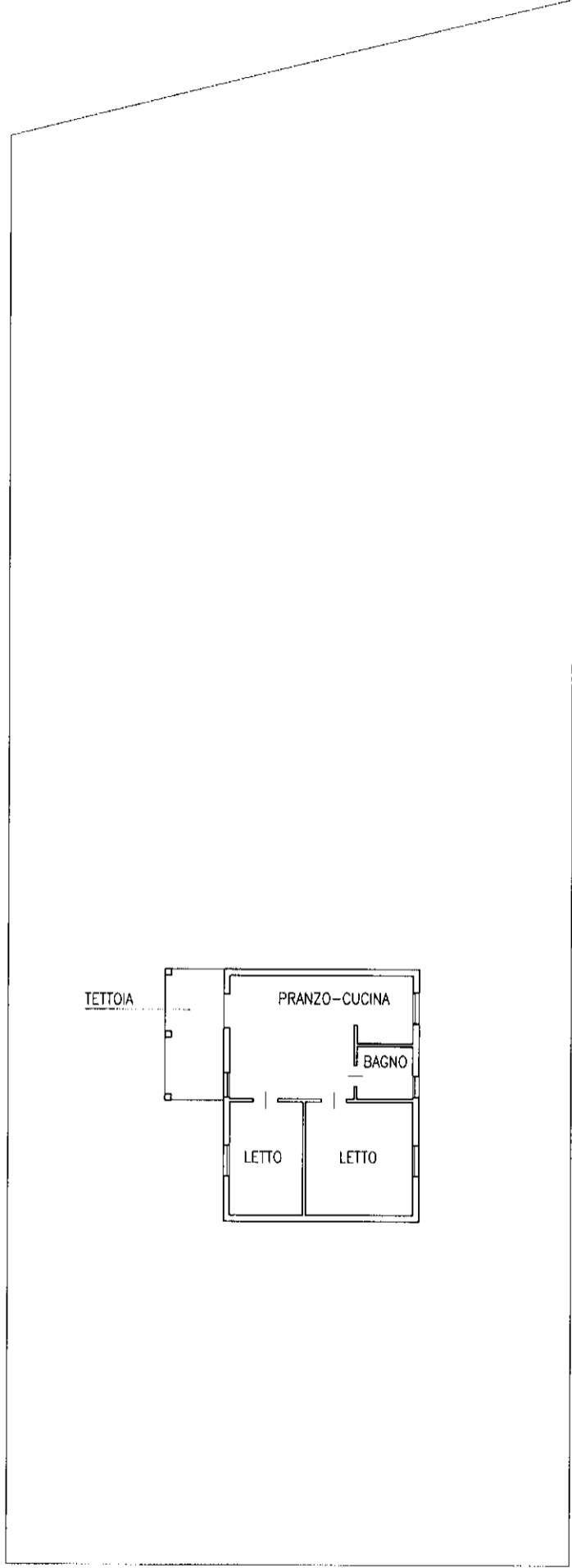
Dichiarazione protocollo n. FE0023226 del 19/02/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ferrara  
Via Del Vescovo

civ. 39/B

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 357  
Particella: 213  
Subalterno:

Compilata da:  
Cenacchi Marco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Ferrara

N. 219



3800806910101

PIANO TERRA

VIA DEL VESCOVO

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **08/03/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/03/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **357** Particella **213**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **880 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Tipo Mappale del 28/08/2003 Pratica n. 168630 in atti dal 28/08/2003 (n. 3935.1/2003)

> **Dati identificativi**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **357** Particella **213**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 15/06/1977

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **357** Particella **213**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **880 m<sup>2</sup>**

Tipo Mappale del 28/08/2003 Pratica n. 168630 in atti dal 28/08/2003 (n. 3935.1/2003)

*Visura telematica esente per fini istituzionali*



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **08/03/2023**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/03/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **357** Particella **213**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 370,56**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

**Indirizzo:** VIA DEL VESCOVO n. 39/B Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **74 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **51 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** COSTITUZIONE del 19/02/2004 Pratica n. FE0023226 in atti dal 19/02/2004 COSTITUZIONE (n. 1021.1/2004)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **357** Particella **213**

COSTITUZIONE del 19/02/2004 Pratica n. FE0023226

in atti dal 19/02/2004 COSTITUZIONE (n. 1021.1/2004)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FERRARA (D548) (FE)**

Foglio **357** Particella **213**

> **Indirizzo**

VIA DEL VESCOVO n. 39/B Piano T

COSTITUZIONE del 19/02/2004 Pratica n. FE0023226

in atti dal 19/02/2004 COSTITUZIONE (n. 1021.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 370,56**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

COSTITUZIONE del 19/02/2004 Pratica n. FE0023226  
in atti dal 19/02/2004 COSTITUZIONE (n. 1021.1/2004)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **74 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **51 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
19/02/2004, prot. n. FE0023226

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI FERRARA (CF 00297110389)**  
Sede in FERRARA (FE)  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. COSTITUZIONE del 19/02/2004 Pratica n.  
FE0023226 in atti dal 19/02/2004 COSTITUZIONE (n.  
1021.1/2004)

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

*Legenda*

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**1. DATI DELL'IMMOBILE**

**Comune:** FERRARA  
**Indirizzo:** VIA DEL VESCOVO n.39/B  
**Piano - Interno:** T  
**Coordinate Gis:** LAT: LON:  
**Proprietario:** Vedi Sezione 11  
**Destinazione d'uso:** E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
D548	/	357	213	-	

**2. DATI GENERALI**

**Oggetto dell'attestato:** Intero edificio  
**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):** 2004

Foto dell'edificio



**3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI**



Climatizzazione invernale virtuale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria virtuale



Ventilazione meccanica non presente



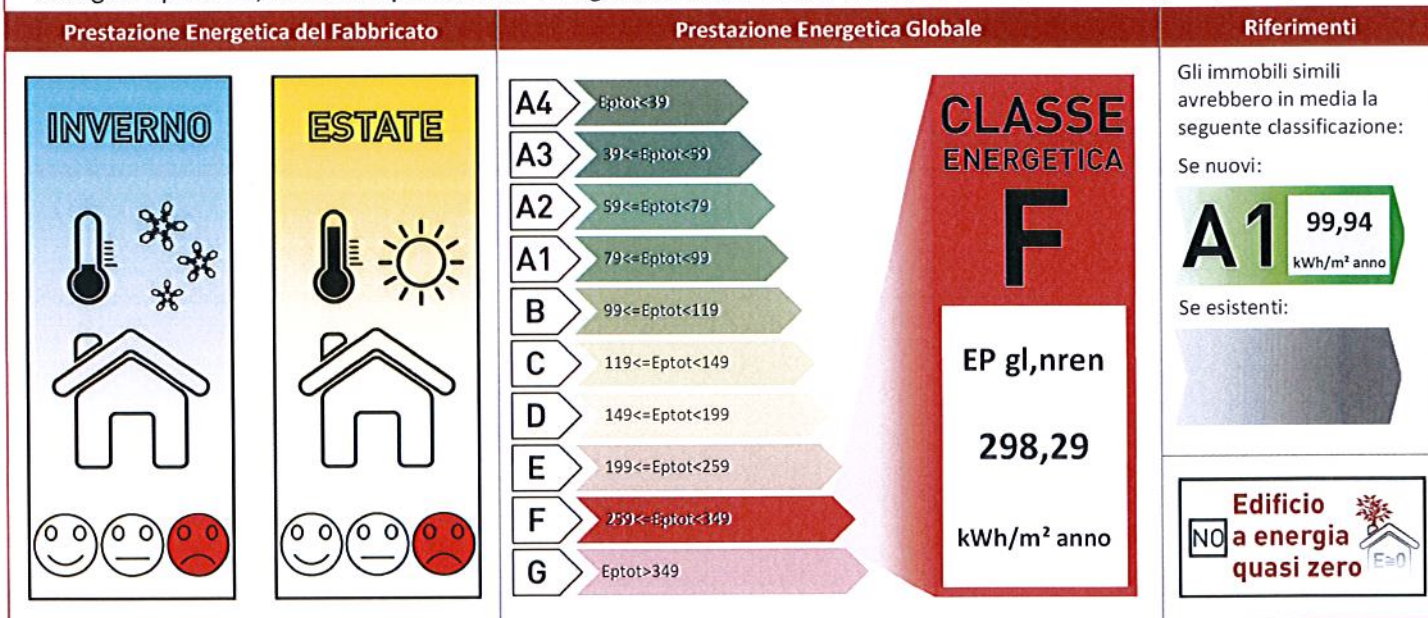
Illuminazione artificiale non presente



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**

00712 GEOM. MENEGATTI MORENA



**TECNICI PREPOSTI**

00712 GEOM. MENEGATTI MORENA



**5. IMPIANTI PRESENTI**

Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
 IMPIANTO STANDARD CLIMATIZZAZIONE INVERNALE H (virtuale)	2023		5,11	73.28%	0,00 [kWh/m <sup>2</sup> /anno]	263,57 [kWh/m <sup>2</sup> /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato: Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard: 1243,41 [Smc/ anno]	Efficienza media stagionale: 1243,41 [Smc/ anno]	Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]: 2313,62	EP <sub>nren</sub> : 263,57 [kWh/m <sup>2</sup> /anno]
 IMPIANTO STANDARD PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA W (virtuale)	2023		5,11	56.66%	0,00 [kWh/m <sup>2</sup> /anno]	34,73 [kWh/m <sup>2</sup> /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato: Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard: 163,86 [Smc/ anno]	Efficienza media stagionale: 163,86 [Smc/ anno]	Emissioni di CO <sub>2</sub> [kg/anno]: 304,89	EP <sub>nren</sub> : 34,73 [kWh/m <sup>2</sup> /anno]

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

Climatizzazione invernale virtuale	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]
	157,25	46,81	191,19	1,22	193,15
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	2,96	0,063	0,4194

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

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO <sub>2</sub>
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
298,29	0,00	55,94

**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 1	Fabbricato - Involucro opaco - Involucro opaco del fabbricato	NO	7	224,14	E	224,14	E

**9. ENERGIA ESPORTATA**

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

00712 GEOM. MENEGATTI MORENA

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:** NAMIRIAL TERMO

**11. PROPRIETARI**

COMUNE DI FERRARA Ente Pubblico P.Iva: 00297110389

**12. 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: 20/02/2023

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

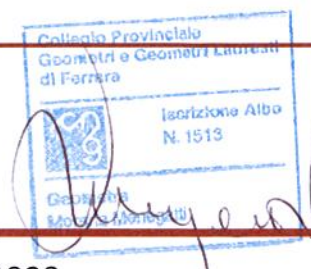
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

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

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

00712 GEOM. MENEGATTI MORENA

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 (EPg), 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:

**30B678CF-854C-43AB-8612-984375E8E8B4**

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

00712 GEOM. MENEGATTI MORENA

Timbro e Firma





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

## Consultazione strumenti urbanistici comunali

La presente scheda è un mezzo puramente consultivo volto ad agevolare la lettura degli strumenti urbanistici comunali e non costituisce certificazione delle informazioni contenute, per ottenere la quale occorre richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

---

Il Piano urbanistico comunale vigente è composto da:

- PSC approvato il 16/04/2009 con Del.C.C 21901/09
- RUE approvato il 10/06/2013 con Del.C.C.39286/13
- 2° POC approvato l'11/12/2017 con Del.C.C. 139299/07 e successive varianti

La Classificazione acustica del territorio é stata approvata unitamente al PSC e successivamente è stata oggetto di varianti.

Le superfici riportate nell'allegato sono misure grafiche della cartografia del piano urbanistico e non corrispondono alle superfici catastali. Gli arrotondamenti possono portare ad una somma diversa da 100%

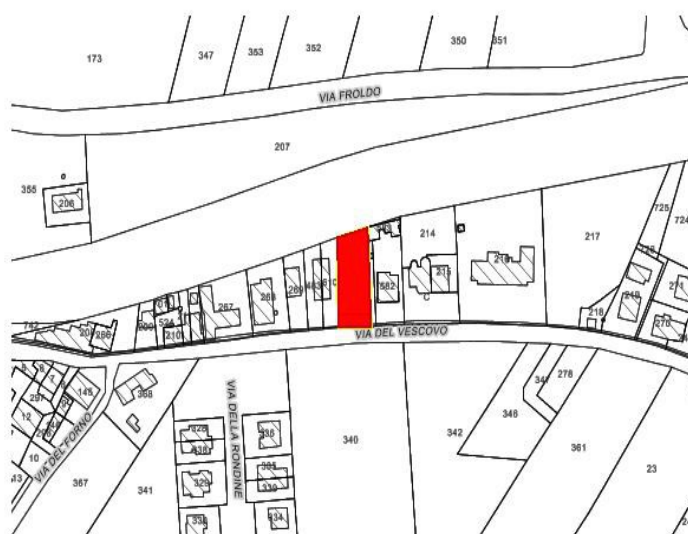
l'area del NCT individuata nell'allegata planimetria è classificata come segue:

Foglio:

357

Mappale:

213



Rapporti di copertura e di verde

	<b>Copertura</b>
Aree urbane del forese - nta art. 100-1.3 RUE	in toto

#### **Altezze degli edifici**

	<b>Copertura</b>
3 piani - nta art. 101-1.4	in toto

#### **Densità edilizia**

	<b>Copertura</b>
Aree a bassa densità - nta art. 102-1.5	in toto

#### **Destinazioni d'uso**

	<b>Copertura</b>
insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE	in toto

#### **Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali**

	<b>Copertura</b>
Art. 107-1.1 - NTA RUE	in toto

#### **Beni culturali e ambientali: Sito Unesco**

	<b>Copertura</b>
Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE	in toto

#### **Regole per le trasformazioni: Arginature**

	<b>Copertura</b>
Vincoli idraulici e idrogeologici - Arginature - Art.118.8 RUE	in parte

#### **Regole per le trasformazioni: Paleoalvei**

	<b>Copertura</b>
Vincoli idrogeologici - Paleoalvei - Art.118.5 RUE	in toto

#### **Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

	<b>Copertura</b>
Classe monetizzazione: 6 ; Art.88 NTA RUE	in toto

#### **PSC-Sistemi**

	<b>Copertura</b>
Sistema insediativo dell'abitare subsistema nuclei del forese - Art. 12.5 NTA PSC	in toto

#### **PSC-Ambiti**

	<b>Copertura</b>
ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC	in toto

#### **CLAC-Classe acustica**



	<b>Copertura</b>
Classe acustica 2-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac	in toto

Si raccomanda di verificare i tematismi lineari e puntuali sulle versioni in formato .pdf degli elaborati presenti nel sito del Comune di Ferrara relativi al Piano Urbanistico Comunale vigente, in particolare per i seguenti tematismi:

- fronti commerciali
- edifici, insediamenti e manufatti di interesse storico
- viabilità storica
- idrografia storica
- mantenimento allineamenti esistenti
- elettrodotti