

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 283/24 L6

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 03/07/2025

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

Ore 12:15

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 10 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 trascritto a Bologna in data 08/01/2025 al N. Reg. Gen. 556 e N. Reg. Part. 419 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., **la proprietà per la quota di 1/3;**

- ..., **la proprietà per la quota di 1/3;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO):

Foglio 31:

○ Mapp. 776, Sub. 3 graffato al sub. 20 – Cat. A/10, Classe U, Consistenza



7,5 vani, Sup. Cat. 173 mq, Rendita 1.684,94 €, via Campanello n. 2,

Piano T;

- Mapp. 180, Sub. 14 – Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. Cat.

75 mq, Rendita 206,58 €, via Roma n. 53, Piano S1;

- Mapp. 180, Sub. 15 – Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 28 mq, Sup. Cat.

28 mq, Rendita 101,23 €, via Roma n. 53, Piano S2;

Foglio 6:

- Mapp. 106 – Cat. A/2, Classe U, Consistenza 9 vani, Sup. Cat. _ mq,

Rendita 883,14 €, via Scascoli n. SNC, Piano T-1;

- Mapp. 271 – Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 4 vani, Sup. Cat. 79 mq,

Sup. Cat. Esluse aree scoperte 78 mq, Rendita 177,66 €, via Scascoli n.

64, Piano 2;

- Mapp. 460 – Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 96 mq, Sup. Cat. 107 mq,

Rendita 406,56 €, via Scascoli n. 67, Piano T;

- Mapp. 459 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza -, Sup. Cat. -, Rendita - €,

via Scascoli n. 64, Piano T;

Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO):

Foglio 6:

- Mapp. 451 – Qualità SEMIN, Classe 3, Sup. 00 ha 12 are 78 ca, Reddito

DOM 1,25 € e AGR 3,96 €;

- Mapp. 467 – Qualità SEMIN, Classe 3, Sup. 00 ha 00 are 02 ca, Reddito

DOM 0,01 € e AGR 0,01 €;

- Mapp. 468 – Qualità SEMIN, Classe 3, Sup. 00 ha 00 are 01 ca, Reddito

DOM 0,01 € e AGR 0,01 €;

Foglio 25:



○ Mapp. 65 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 1 ha 91 are 10 ca,

Reddito DOM 9,87 € e AGR 2,87 €;

○ Mapp. 68 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 00 ha 36 are 28 ca,

Reddito DOM 1,87 € e AGR 0,56 €;

○ Mapp. 69 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 00 ha 79 are 94 ca,

Reddito DOM 4,13 € e AGR 1,24 €;

○ Mapp. 70 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 00 ha 64 are 42 ca,

Reddito DOM 3,33 € e AGR 1,00 €;

○ Mapp. 71 – Qualità CAST FRUTTO, Classe 2, Sup. 1 ha 59 are 04 ca,

Reddito DOM 23,82 € e AGR 1,64 €;

○ Mapp. 72 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 4, Sup. 1 ha 13 are 54 ca,

Reddito DOM 3,52 € e AGR 1,76 €;

○ Mapp. 124 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 1 ha 07 are 74 ca,

Reddito DOM 5,56 € e AGR 1,67 €;

○ Mapp. 125 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 00 ha 32 are 08

ca, Reddito DOM 1,66 € e AGR 0,50 €;

○ Mapp. 126 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 1 ha 19 are 48 ca,

Reddito DOM 6,17 € e AGR 1,85 €;

○ Mapp. 129 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 00 ha 38 are 10

ca, Reddito DOM 1,97 € e AGR 0,59 €;

○ Mapp. 130 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 3 ha 12 are 34 ca,

Reddito DOM 24,20 € e AGR 9,68 €;

○ Mapp. 131 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 1 ha 77 are 46 ca,

Reddito DOM 15,54 € e AGR 7,89 €;

○ Mapp. 132 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 00 ha 91 are 32



ca, Reddito DOM 7,07 € e AGR 2,83 €;

○ Mapp. 174 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 00 ha 09 are 98

ca, Reddito DOM 0,77 € e AGR 0,31 €;

○ Mapp. 178 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 1 ha 12 are 10 ca,

Reddito DOM 5,79 € e AGR 1,74 €;

○ Mapp. 181 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 00 ha 32 are 32

ca, Reddito DOM 1,67 € e AGR 0,50 €;

○ Mapp. 182 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 00 ha 17 are 48

ca, Reddito DOM 0,90 € e AGR 0,27 €;

○ Mapp. 183 – Qualità CAST FRUTTO, Classe 2, Sup. 00 ha 62 are 10 ca,

Reddito DOM 9,30 € e AGR 0,64 €;

○ Mapp. 184 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 00 ha 13 are 68

ca, Reddito DOM 0,71 € e AGR 0,21 €;

○ Mapp. 186 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 1 ha 69 are 74 ca,

Reddito DOM 13,15 € e AGR 5,26 €;

○ Mapp. 224 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 1 ha 86 are 38 ca,

Reddito DOM 14,44 € e AGR 5,78 €;

○ Mapp. 227 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 1 ha 53 are 05 ca,

Reddito DOM 11,86 € e AGR 4,74 €;

Foglio 31:

○ Mapp. 928 – Qualità SEMIN, Classe 2, Sup. 00 ha 00 are 29 ca, Reddito

DOM 0,05 € e AGR 0,12 €;

- ..., **la proprietà per la quota di 1/6;**

- ..., **la proprietà per la quota di 1/6;**

dei seguenti beni immobili:



Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO):Foglio 7:

○ Mapp. 1 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 2 ha 21 are 22 ca,
Reddito DOM 17,14 € e AGR 6,86 €;

○ Mapp. 12 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 00 ha 44 are 02 ca,
Reddito DOM 3,41 € e AGR 1,36 €;

○ Mapp. 78 – Qualità SEMIN, Classe 3, Sup. 1 ha 73 are 12 ca, Reddito
DOM 16,99 € e AGR 53,65 €;

- ..., **la proprietà per la quota di 1/9;**

- ..., **la proprietà per la quota di 1/9;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO):Foglio 6:

○ Mapp. 456 – Cat. F/1, Classe -, Consistenza -, Sup. Cat. -, Rendita - €,
via Scascoli n. 64, Piano T;

Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO):Foglio 6:

○ Mapp. 454 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 00 ha 00 are 86
ca, Reddito DOM 0,07 € e AGR 0,03 €;

○ Mapp. 462 – Qualità SEMIN ARBOREO, Classe 3, Sup. 00 ha 02 are 03
ca, Reddito DOM 0,20 € e AGR 0,63 €;

○ Mapp. 464 – Qualità SEMIN ARBOREO, Classe 3, Sup. 00 ha 01 are 14
ca, Reddito DOM 0,11 € e AGR 0,35 €;

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

dei seguenti beni immobili:



Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO):Foglio 32:

- Mapp. 278, Sub. 9 – Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Sup. Cat. 45 mq, Rendita 133,25 €, via Santa Margherita n. 4, Piano S1-T;

Foglio 31:

- Mapp. 1106, Sub. 7 – Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Cat. 89 mq, Rendita 247,90 €, via della Repubblica n. 18, Piano 1;
- Mapp. 1106, Sub. 17 – Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Sup. Cat. 17 mq, Rendita 79,33 €, via della Repubblica n. 18, Piano T;

Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO):Foglio 6:

- Mapp. 198 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Sup. 00 ha 31 are 70 ca, Reddito DOM 2,46 € e AGR 0,98 €;
- Mapp. 199 – Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Sup. 1 ha 60 are 24 ca, Reddito DOM 7,45 € e AGR 2,48 €;
- Mapp. 200 – Qualità PASCOLO, Classe U, Sup. 00 ha 53 are 22 ca, Reddito DOM 1,92 € e AGR 1,37 €;

Il tutto a favore di ... **COOPERATIVO DAL 1902**

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Considerata la natura degli immobili oggetto di procedura SI RITIENE OPPORTUNO, AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZAZIONE, SUDDIVIDERE I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN **DIECI LOTTI DISTINTI.**

LOTTO 6

Piena Proprietà relativa ad un'unità immobiliare ad uso residenziale



al piano primo dello stabile, con annesso un balcone ed una autorimessa pertinenziale a piano terra. L'immobile è ubicato in Comune di Loiano (BO), in via della Repubblica n. 18; per una superficie commerciale indicativa di circa 85,00 mq l'appartamento, di 9,00 mq il balcone e di 17,00 mq l'autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima risulta così identificato:

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

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

dei seguenti beni immobili:

Foglio 31:

○ Mapp. 1106, Sub. 7 – Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Sup. Cat. 89 mq, Sup. cat. escluse aree scoperte 86 mq, Rendita 247,90 €, via della Repubblica n. 18, Piano 1;

○ Mapp. 1106, Sub. 17 – Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Sup. Cat. 17 mq, Rendita 79,33 €, via della Repubblica n. 18, Piano T;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, tenuto anche conto che il lotto si trova all'interno di un più ampio comparto costituito da più unità a prevalente destinazione residenziale.



Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento, oltre a quelli già richiamati in precedenza.

CONFINI

Il Lotto confina con proprietà comuni o strade di viabilità comunale, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta in proprietà di:

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

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita dal suddetto sig. ... con l'atto 19 novembre 2009 rep.gen.n. 26366/7136 del dr ..., Notaio in Loiano, trascritto il 23 novembre 2009 al n. part. 32874; al sig. ... l'immobile era pervenuto in maggior e diversa consistenza per compera dalla ..., con sede in Loiano (BO), con l'atto 8 settembre 2005 rep.gen.n. 17953/3128 del Notaio ... di Loiano, trascritto il 16 settembre stesso al n. part. 31479; alla ... l'immobile era pervenuto da oltre il ventennio.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Stato civile non indicato nel rogito di provenienza.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere l'ispezione ipotecaria dalla quale si evince che sugli



immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. **Pignoramento Immobiliare** come sopra specificato,

ISCRIZIONI:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna il 03/10/2024 ai n.ri 7768/45807, stipulato a carico dei signori ... a favore della Banca ...
2. **Ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il 24/08/2017 ai n.ri 7108/40445, stipulato a carico del signor ... a favore della Banca ..., con sede in Roma.

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

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi presentata il 26/03/2025 al Prot. N. 3255, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Permesso di Costruire N. 7814 rilasciato il 12/08/2005, a seguito della domanda presentata il 19/07/2003 al Prot. Gen. N. 6585.
- Denuncia di inizio attività Prot. n. 3698 del 03/05/2007 presentata come variante in c.d.o. al Permesso di Costruire N. 7814.
- Domanda di rilascio di certificato di conformità edilizia e agibilità Prot. n.



7083 del 29/09/2009. Non è stato reperito il documento di rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. Ai sensi dell'art. 22 c. 6 della Legge Regionale n. 31/2002 allora vigente, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e delle persone ivi presenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna la sostanziale corrispondenza dell'unità abitativa ubicata a piano primo dello Stato di Fatto allo Stato Legittimo. Per quanto riguarda l'autorimessa esterna si evidenzia che l'unità risulta essere di larghezza inferiore rispetto quanto rappresentato all'interno della Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire sopra citato. Tale difformità rientra all'interno delle tolleranze costruttive ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Ogni eventuale onere di sanatoria e di verifica è comunque da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato ..., in data 22/04/2025, codice identificativo 01924-689612-2025, valevole sino al giorno 22/04/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E (EP gl,nren 107,01



kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile oggetto di stima fu dato in locazione al Sig. ... con contratto stipulato in data 11/01/2017 con scadenza al 10/01/2021 per un corrispettivo annuo di 5.160,00 € da corrispondersi in rate mensili di 430,00. Il contratto è stato quindi registrato a Bologna il 24/02/2017 al N. 1898 serie 3T e risulterebbe, pertanto, ad oggi scaduto. Canone di locazione che è, comunque, da intendersi congruo per la tipologia e le caratteristiche dell'immobile in oggetto.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Loiano (BO), in via della Repubblica n. 18. Trattasi di un'unità a funzione abitativa a piano primo con balcone e relativa autorimessa pertinenziale a piano terra in fabbricato autonomo.

Lo stabile è stato realizzato con telai di cemento armato e tamponamenti in muratura, intonacata e tinteggiata. Tamponamenti interni realizzati probabilmente in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate realizzata con struttura latero cementizia, con manto superficiale presumibilmente in coppi o tegole di laterizio.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ad esclusiva destinazione residenziale. L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti e nelle scale di collegamento fra i piani ed è da intendersi ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, il Lotto è costituito dalla piena proprietà relativa ad



un'unità abitativa ubicata a piano primo costituita, a sua volta, da: soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone di proprietà, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio. Completa la Proprietà un'autorimessa pertinenziale ubicata in fabbricato autonomo a piano terra.

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

- Ingresso dal vano scale comune tramite una porta con serratura blindata,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitto intonacato e tinteggiato,
- Altezza interna dell'unità abitativa di circa 270,
- Pavimento interno realizzato tramite piastrelle in gres,
- Battiscopa in ceramica,
- 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 del tipo tamburato,
- Infissi esterni con telaio in legno e vetrocamera,
- Oscuranti tramite elementi avvolgibili,
- Impianto di riscaldamento e produzione ACS del tipo autonomo tramite caldaia murale a gas,
- Impianto elettrico completo e realizzato apparentemente tutto in traccia interna alle murature,
- Balcone pavimentato,
- Autorimessa pavimentata tramite piastrelle in gres con pareti interne



intonacate e tinteggiate,

- Basculante di accesso all'autorimessa ad apertura manuale,

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

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

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *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*

Appartamento ca. mq 85,00

Balcone ca. mq 9,00

Autorimessa ca. mq 17,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Loiano (BO), in via della Repubblica n. 18.

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 € 1.200,00, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento	85,00	102.000,00 €
Balcone	2,70	3.240,00 €
Autorimessa	a corpo	10.000,00 €
	Valore Totale	115.240,00 €
VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:		115.000,00 €
Percentuale di abbattimento		10 % circa



VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€ 105.000,00

(Euro cento cinque mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza;

Bologna, 03/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Mario Chiavelli

Allegati per la pubblicità:

- Raccolta fotografie
- Planimetrie
- Attestato di Prestazione Energetica



Es. Imm. 283_2024 Lotto 6 - Raccolta Fotografica



Lo stabile di cui l'immobile è parte



Lo stabile di cui l'immobile è parte





Zona giorno



Camera da letto





Servizio igienico

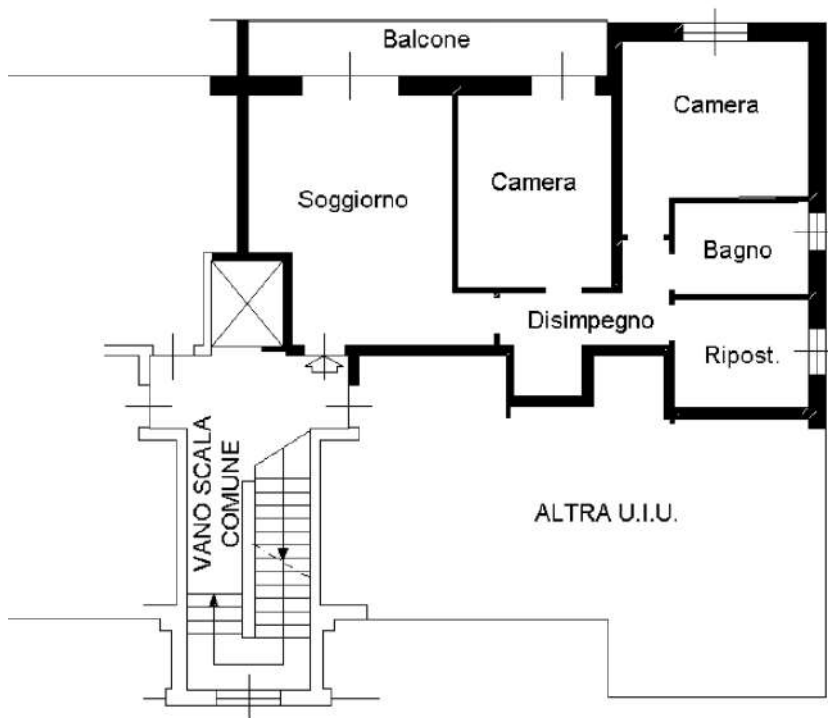


L'autorimessa



Es. Imm. 283_2024 L6 - Elaborati Grafici

APPARTAMENTO:

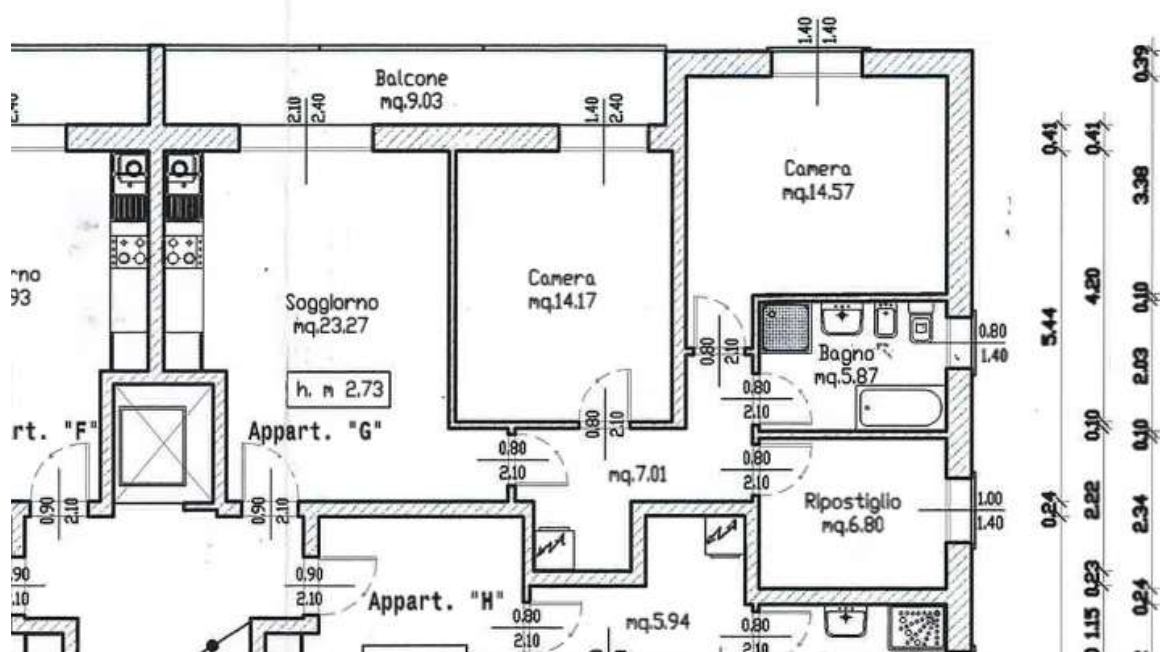


PIANO PRIMO

H. 2.73 mt.

Estratto Planimetria Catastale

	25.28							
18	0.24	4.44	0.11	3.37	0.21	4.05	0.40	
18	0.24	5.37	0.10	3.69	0.10	2.91	0.39	



Estratto da DIA n. 3698 del 2007



5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	PRINCIPALE	2000		25,80	63.43%	0,67 [kWh/m ² /anno]	107,01 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete	Quantità annua consumata in uso standard	103,68 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	44,91	
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale	Quantità annua consumata in uso standard	766,17 [Smc/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	1423,20		

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

	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
Climatizzazione invernale	257,85	72,81	81,27	0,32	48,99
	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	A _{sol,est} [m ²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m ² k]
Climatizzazione estiva	0,00	0	4,50	0,062	0,1050

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
107,01	0,67	20,16

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	12	76,20	D	76,20	D

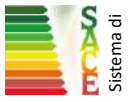
9. ENERGIA ESPORTATA

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: 14/04/2025

12. SOFTWARE UTILIZZATO

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

SI	NO
<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:

36040EED-C2C7-4044-8C83-437F7CC2A9C5

SOGGETTO CERTIFICATORE



Timbro e Firma

