

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 214+227/24
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO UNICO
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO UNICO	
	Piena proprietà su appartamento al piano secondo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e veranda. Cantina al piano terra.	
	Immobile NON regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o altro documento di natura equivalente.	
	Sito nel Comune di San Giorgio di Piano, Via Libertà n. 112, per una superficie lorda di circa: appartamento mq. 110,00, veranda mq. 2,00, cantina mq. 8,00. Classe energetica G.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di <u>San Giorgio di Piano</u> :	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 27</u>	
	o Map. 72 sub. 19, Cat. A/4, Cl. 3, vani 6,5, sup. cat. mq. 113 (escluse aree scoperte mq. 112), RC € 305,48, via Libertà n. 112, P T-1-2.	
	Si segnala l'erronea indicazione del piano primo in visura.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	

Parti comuni: tali per legge e destinazione.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI ED ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata 09/10/2024 depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca n. -- in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del --.

- Ipoteca volontaria nn. -- nascente da concessione a garanzia di finanziamento del --.

Trascrizioni:

- Trascrizione nn. -- nascente da verbale di pignoramento immobili del --.

A favore di --, C.F.: Trascrizione nn. --- nascente da verbale di pignoramento immobili del --

- Trascrizione nn. -- nascente da verbale di pignoramento immobili del --.

A favore di --, C.F.: Trascrizione nn. --- nascente da verbale di pignoramento immobili del --

Situazione amministrativa condominiale.

Alla data di deposito dell'elaborato peritale si segnala una situazione debitoria pari a € 575,00 riferita a piccole spese ordinarie; non sono state deliberate spese straordinarie.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

Vedere relazione notarile.

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo antecedente al 17/08/1942 (**ante '42**).

Planimetria catastale di primo impianto (antecedente al 17/08/1942) non reperita presso i competenti uffici in quanto mancante.

- Comunicazione di Inizio Attività prot. 10372 del 07/10/1996 (opere interne).

Si segnala la presenza di difformità interne rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo.

Fatto salvo esito positivo delle verifiche riguardanti il rispetto della normativa tecnica dell'epoca di realizzazione degli abusi edilizi, da accertarsi a seguito di specifiche indagini strutturali, le difformità riscontrate possono essere sanate tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono stimati in € 5.000,00 circa.

Ogni onere deve intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Riguardo il mancato reperimento della planimetria catastale di primo impianto, lo scrivente segnala che l'esistenza del volume edilizio, antecedentemente all'anno 1942, è stata accertata mediante mappe catastali d'epoca. In assenza della documentazione catastale di impianto tuttavia la destinazione d'uso e le consistenze interne dell'unità immobiliare non possono essere determinate con certezza.

Ogni onere, relativo anche al reperimento di documentazione probante della liceità originaria dell'immobile, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario.

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 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.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 51.320,64.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 11/01/2026, codice identificativo 05332-001635-2026, dalla Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 11/01/2036. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel centro storico del comune di San Giorgio di Piano, in ambito urbano dotato di buoni servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista privo di ascensore, edificato in epoca remota.

Detto fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e copertura lignea inclinata, dotata di manto in coppi di laterizio.

L'unità immobiliare in oggetto è formata da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e veranda. Cantina al piano terra.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono scarsi:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate con effetto spatolato di vari colori; rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina ed in legno in alcuni ambienti principali;
- Pavimenti: parte in legno, parte in ceramica;
- Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso in legno con chiusura di sicurezza;
- Finestre e portefinestre: parte in legno con vetro semplice, parte in metallo con vetrocamera, dotate di persiane esterne e scuri interni in legno;
- Bagno: presenti sanitari e box doccia, non verificato il corretto funzionamento della rubinetteria;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale a gas metano, distribuito mediante ventil-convettori e radiatore in metallo nella cucina; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di condizionamento: assente;
- Cantina: pavimento in battuto di cemento, porta di accesso in legno.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

appartamento	ca. mq.	110,00	indice mercantile applicato 1,00
balcone/terrazzo	ca. mq.	2,00	indice mercantile applicato 0,33

cantina	ca. mq.	8,00	indice mercantile applicato 0,25
---------	---------	------	----------------------------------

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: mq. 112,50.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** appartamento al piano secondo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e veranda. Cantina al piano terra.

Immobile NON regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o altro documento di natura equivalente.

Sito nel Comune di San Giorgio di Piano, Via Libertà n. 112, per una superficie lorda di circa: appartamento mq. 110,00, veranda mq. 2,00, cantina mq. 8,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, avendo consultato la banca dati dell'Agenzia delle Entrate "Valori immobiliari dichiarati", il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **1.200,00 €/mq.**

Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

112,50 mq. (sup. commerciale) x 1.200,00 €/mq. = € 135.000,00

Detrazione per regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate

SAN GIORGIO DI PIANO, via Libertà n. 112







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

Dichiarazione protocollo n. BO0008251 del 19/01/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giorgio Di Piano

Via Liberta'

civ. 112

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 72

Subalterno: 19

Compilata da:

Roncarati Gianni

Iscritto all'albo:

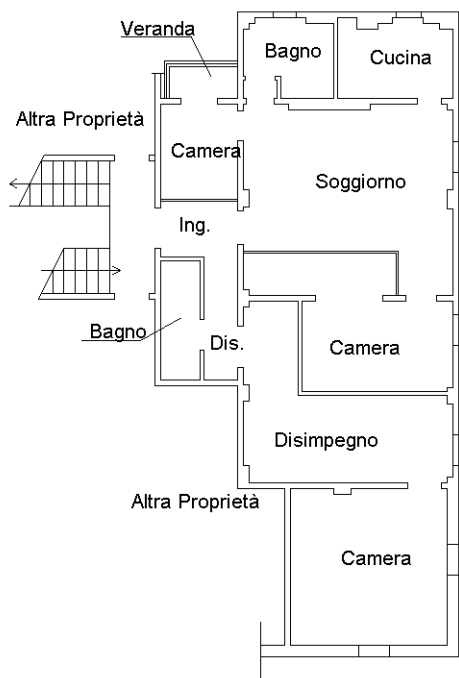
Geometri

Prov. Bologna

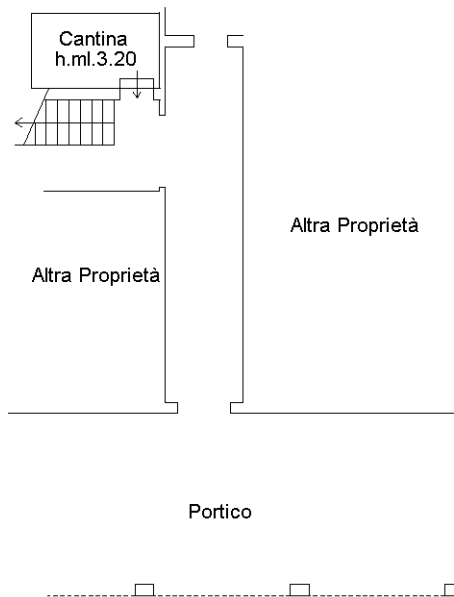
N. 2943

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Secondo h.ml. 3.13



Piano Terra



NORD

Scala di 1:200

1.00



0.00 2.00

Ultima planimetria in atti

3824

MOD B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 313



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

Lire
50

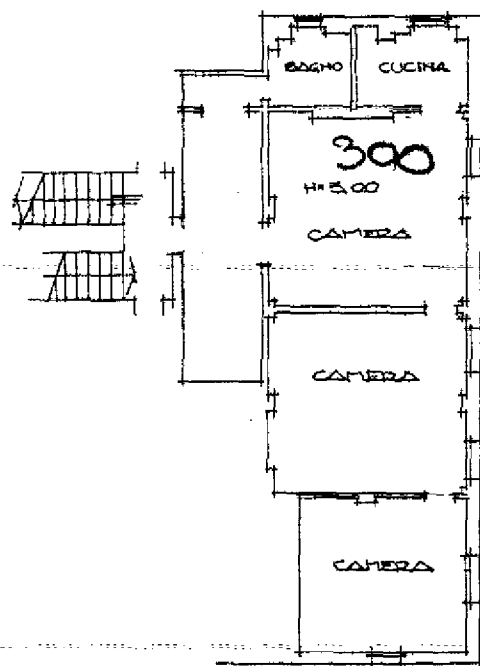
NOOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

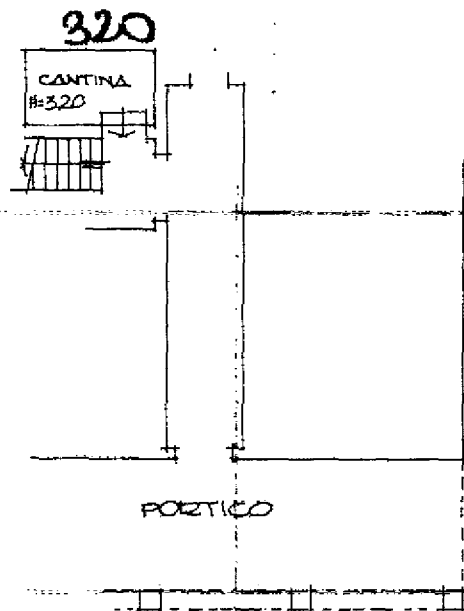
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIORGIO DI PIANO Via DELLA LIBERTÀ 112

Ditta GOLFIEDI LUIGI 1/2 - GOLFIEDI CARLA 1/2

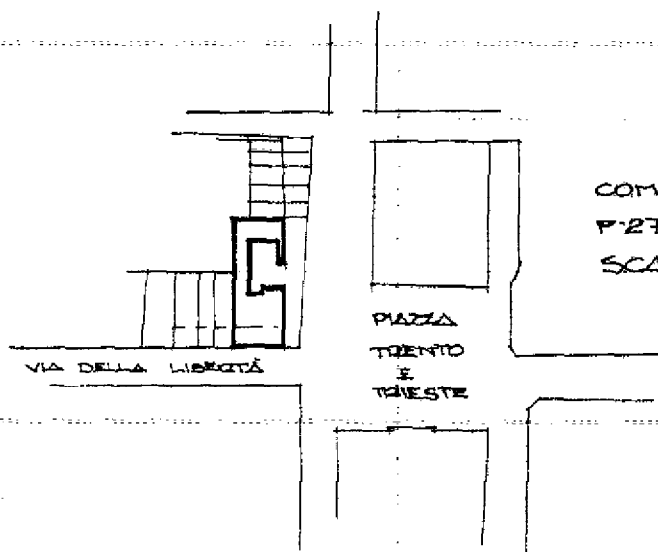
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BOLOGNA



PIANO SECONDO



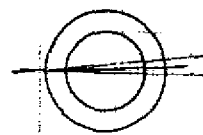
PIANO TERRA



COMUNE DI S. GIORGIO DI PIANO
P. 27 MAPPA 72 SUB 5
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2026 - Comune di SAN GIORGIO DI PIANO (H896) - Foglio 27 Particella 72 Subaltemo 19 - VIA LIBERTÀ n. 112 Piano T-1 - 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28/1/80
PROT. N° 157/55
27/72/5

27/72/19

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GILBERTO CARAVITA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BOLOGNA
DATA 25-1-1980
Firma: Gilbert Caravita

**1. DATI DELL'IMMOBILE****Comune:** SAN GIORGIO DI PIANO**Indirizzo:** Via della Libertà n.112**Piano - Interno:** 2-7**Coordinate Gis:** LAT: 44.645681 LON: 11.374986**Destinazione d'uso:** Residenziale**Classificazione DPR 412/1993:** E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

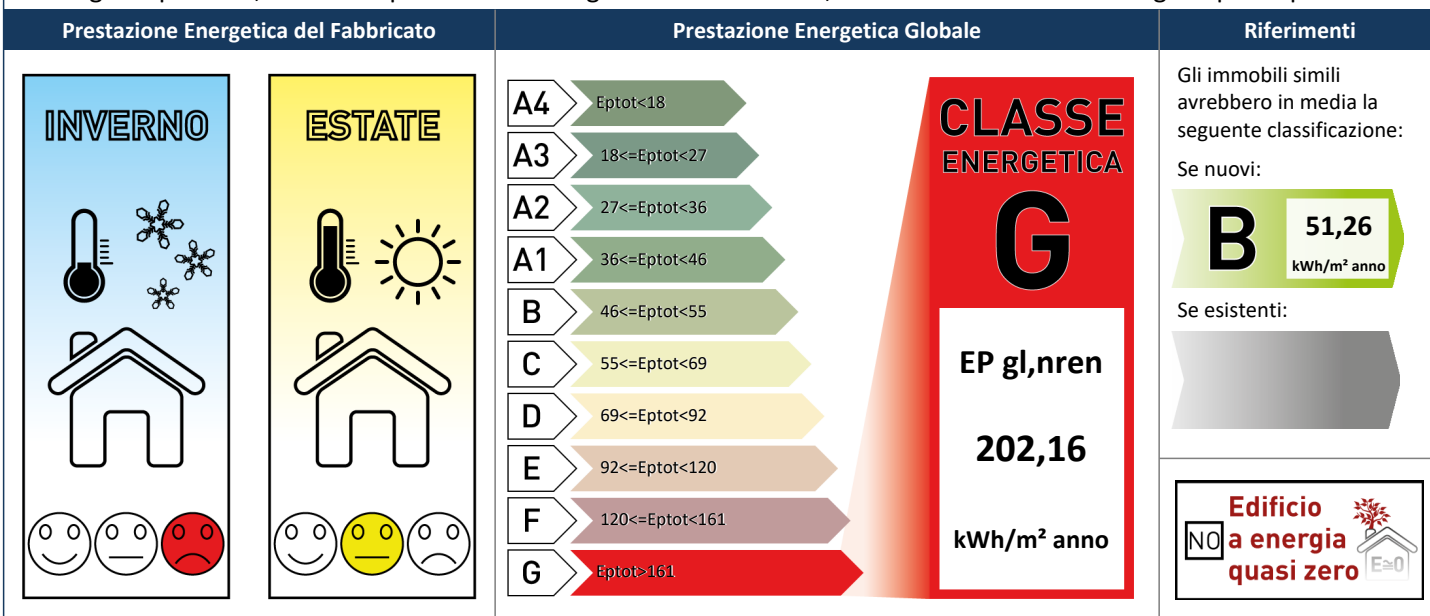
Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
H896	/	27	72	19	

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):** 1850

Foto dell'edificio

**3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI**Climatizzazione
invernaleClimatizzazione
estiva non
presenteProduzione acqua
calda sanitariaVentilazione
meccanica non
presenteIlluminazione
artificiale non
presenteTrasporto di
persone o cose
non presente**4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

Timbro e Firma


TECNICO ABILITATO

05332 GEOM. GUALDI TATIANA



Timbro e Firma



5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 immergas nike	2000	Assente	23,80	68.21%	6,77 [kWh/m ² /anno]	202,17 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	1404,33 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	608,36
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	1714,25 [Smc/ anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	3231,20	

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]
	367,66	97,54	119,50	0,33	126,94
 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	0,00	2,4457	0,025	1,3462

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
202,16	6,77	39,36

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 1	Fabbricato - Involucro opaco - coibentazione pareti esterne	NO	3	73,12	D	73,12	D

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno **VETTORE ENERGETICO:** Nessuno

SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

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.

Si propone il miglioramento suindicato rientrante nei 10anni

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: 29/10/2025

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

14. ANNOTAZIONI

Al momento del sopralluogo non si è potuto visionare il libretto di caldaia. La validità del presente, di 10 anni, sarà subordinata all'esecuzione della manutenzione periodica, senza la quale l'APE ha validità fino al 31/12/2027.

SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

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:

0ADA9082-AB77-47A5-989A-092576191AF8

SOGGETTO CERTIFICATORE

05332 GEOM. GUALDI TATIANA

Timbro e Firma