

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 244/2025 L2

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 25/06/2026

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in
considerazione, specificando:

Ore 10:00

○ 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 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con Atto Giudiziario trascritto a Bologna in data 29/10/2025 ai N.ri 38627 e 53437, sono stati sottoposti a Sequestro Conservativo i seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO):

Foglio 1:

- Mapp. 48, Sub. 2 – Zona Cens. -, Cat. A/2, Classe U, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 155 mq, Rendita 973,52 €; via San Marino n. 72, Piano T-1;
- Mapp. 48, Sub. 3 – Zona Cens. -, Cat. A/2, Classe U, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 149 mq, Rendita 1.123,29 €; via San Marino n. 72, Piano T-1;



○ Mapp. 48, Sub. 6 – Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 3, Cons. 67 mq, Sup.

Cat. 67 mq, Rendita 480,98 €; via San Marino n. 72, Piano T-1;

○ Mapp. 48, Sub. 9 – Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 36 mq, Sup.

Cat. 41 mq, Rendita 79,95 €; via San Marino n. 72, Piano T;

○ Mapp. 48, Sub. 10 – Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 3,5 vani,

Sup. Cat. 69 mq, Rendita 234,99 €; via San Marino n. 72, Piano 1;

○ Mapp. 48, Sub. 11 – Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 3, Cons. 64 mq, Sup.

Cat. 75 mq, Rendita 198,32 €; via San Marino n. 72, Piano T;

○ Mapp. 48, Sub. 12 – Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 3,5 vani,

Sup. Cat. 71 mq, Rendita 234,99 €; via San Marino n. 72, Piano 1;

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 2

Piena Proprietà relativa ad una porzione di fabbricato costituita da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno al piano terra; tre camere da letto, due bagni e due balconi al piano primo; all'immobile è inoltre annesso un magazzino al piano terra dello stabile. Superficie commerciale indicativa dell'appartamento di circa 142,00 mq., di circa 12,00 mq. complessivi i due balconi e di circa 38,00 mq il magazzino. Il Lotto si trova in comune di Granarolo dell'Emilia (BO), in via San Marino ai civici n. 72/2, all'interno di un'area cortiliva comune solo parzialmente recintata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO):

1. ..., proprietà per la quota di 1/8

2. ..., proprietà per la quota di 1/8



3. ..., **proprietà 1/4 proprietaria per 500/1000 in com. legale con ...**

4. ..., **proprietà per la quota di 500/1000**

5. ..., **proprietà 1/2 proprietario per 500/1000 com. in legale con ...**

dei seguenti beni immobili:

Foglio 1:

- Mapp. 48, Sub. 3 – Zona Cens. -, Cat. A/2, Classe U, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 149 mq, Rendita 1.123,29 €; via San Marino n. 72, Piano T-1;
- Mapp. 48, Sub. 9 – Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 36 mq, Sup. Cat. 41 mq, Rendita 79,95 €; via San Marino n. 72, 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, ma segnalo che, al decesso della Sig.ra ... avvenuto il 04/01/2021, i beni sono passati in proprietà di:

1. ... per la quota di 1/8
2. ... per la quota di 1/8
3. ... per la quota di 1/4
4. ... per la quota di 1/2

A livello topografico, evidenzio che, in mappa, l'immobile risulta rappresentato in forma differente rispetto allo stato di fatto, con una superfetazione ad "L" che non trova riscontro nella sagoma reale dell'edificio. Occorrerà predisporre un nuovo *tipo mappale*, tramite pratica Pregeo, per la corretta rappresentazione della sagoma in mappa.

Ad ultimo, riscontro alcune difformità nelle planimetrie dei singoli immobili che dovranno essere corrette, anche a seguito della necessaria



regolarizzazione urbanistica: difformità interne ed esterne nella disposizione delle murature e delle forometrie, e di corretta rappresentazione e destinazione d'uso.

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.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere, così come riportati nei titoli di provenienza.

Segnalo dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del Foglio 1, mappale 48:

- Sub. 1: BCNC – Area Cortiliva;
- Sub. 7: BCNC – Ingresso Comune ai subalterni 2-3;
- Sub. 8: BCNC – Disimpegno e Centrale Termica comune ai subalterni 9-10-11-12.

Da intendersi compresi nel Pignoramento.

Per le parti comuni e servitù, si rimanda ad ulteriore lettura di quanto evidenziato nel capitolo sottostante.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento. Segnalo però alcune pertinenze impiantistiche (bombola GPL a servizio del fabbricato ed adduzione generale dell'acqua) ubicate in terreni adiacenti, ma non oggetto di pignoramento. Il bombolone del gas è all'interno del mappale 69, mentre il contatore generale dell'acqua nel mappale 45: entrambi i mappali risultano intestati ai medesimi soggetti



pignorati e costituiscono, assieme al mappale 48, l'area cortiliva del fabbricato, priva di recinzioni interne. A seguito della vendita ritengo pertanto opportuno istituire le necessarie servitù di passaggio impianti e procedere alla corretta delimitazione delle aree, tramite apposita recinzione.

CONFINI

Il Lotto confina con muri perimetrali esterni, con proprietà comuni del fabbricato, beni proprietà terzi, beni della medesima proprietà, salvo altri e più precisi.

Trattandosi di un intero fabbricato occupato dai proprietari esecutati, non è stato costituito un condominio, né sono state realizzate recinzioni esterne a delimitare le altre aree della medesima proprietà, non oggetto di pignoramento: sarà cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario procedere in tal senso, in accordo con le altre proprietà risultanti.

PROPRIETÀ

L'immobile risulta in proprietà di:

1. ..., **proprietà per la quota di 1/8**

2. ..., **proprietà per la quota di 1/8**

3. ..., **proprietà per la quota di 1/2**

4. ..., **proprietà per la quota di 1/4**

PROVENIENZA DEL BENE

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

- Atto di compravendita stipulato a ministero del Notaio Dott. ... il 27/12/1985, di cui al Rep. N. 116002, Fascicolo N. 15040, trascritto a Bologna il 10/01/1986 all'Art. N. 1300, con cui i Sig.ri ..., acquistavano



la piena proprietà degli immobili dai Sig.ri ...

- In data 29/07/2021 i signori ... acquistano la piena proprietà per la quota di 1/8 (un ottavo) ciascuno in forza di successione testamentaria in morte della signora ... deceduta a Granarolo dell'Emilia il 4 gennaio 2021, testamento olografo in data 11/02/2008 pubblicato con verbale del notaio ... in data 27 luglio 2021 rep. n.23476, trascritto a Bologna in data 29/07/2021 all'Art. N. 29856.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di Successione per quanto riguarda i Sig.ri ...; il Sig. ... era sposato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la Sig.ra ... e il Sig. ..., al momento dell'acquisto, dichiarava di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. **Pignoramento immobiliare** come sopra specificato
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 09/11/2018 all'Art. N. 35883/53792, contro i Sig.ri ..., a favore di ... e gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

ISCRIZIONI:

1. **Ipoteca Volontaria** iscritta il 09/11/2005 all'Art. N. 17801/64052, contro i Sig.ri ..., a favore di ... e gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.
2. **Ipoteca Concessione Amministrativa - Riscossione** iscritta il 20/01/2016 all'Art. N. 335/2256, contro il Sig. ..., a favore di ... e



gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

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

Per quanto concerne gli immobili, segnalo che la loro costruzione è presumibilmente antecedente al 01 settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'U.T. del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi protocollata il 06/02/2026 al N. 2491 ed evasa in data 12/03/2026, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Concessione Edilizia Pratica N. 2134, rilasciata il 31/12/1987 a seguito della domanda presentata il 18/04/1987 al Prot. N. 3885/87 per la ristrutturazione del fabbricato. Comunicazione relativa di inizio lavori depositata in data 31/05/1988 al Prot. Gen. N. 5655;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata il 25/07/1995 a seguito della domanda presentata il 17/12/1994 al Prot. Gen. N. 20969 per opere abusive interne ed esterne al fabbricato;
- Autorizzazione Edilizia rilasciata il 04/05/1999 al Prot. Gen. N. 8266 per la tinteggiatura esterna del fabbricato;
- Denuncia di Inizio Attività N. 742 depositata in data 17/09/2002 al Prot. Gen. N. 17283 per opere di manutenzione straordinaria e cambio d'uso all'interno di una porzione di fabbricato;
- Denuncia di Inizio Attività N. 430 depositata in data 25/01/2005 al Prot.



Gen. N. 1861 per varianti in corso d'opera;

o Denuncia di Inizio Attività N. 1277 depositata in data 28/08/2008 al Prot.

Gen. N. 11007 per la ristrutturazione del fabbricato accessorio.

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 residenti), 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 varie difformità, sia interne che esterne, anche non rientranti nelle cosiddette tolleranza costruttive.

La sanatoria dell'immobile, o la remissione in pristino dei luoghi, sarà a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, previo un accurato rilievo svolto in condizioni più consone, finalizzato ad una sanatoria complessiva del fabbricato e tenuto conto che trattasi di difformità che interessano anche le porzioni portanti e le strutture dell'edificio.

A fine esplicativo ed in sostituzione di un elaborato grafico specifico, riporto qui di seguito le principali difformità rilevate (l'elenco dovrà comunque essere confermato o implementato tramite un rilievo specifico):

- Ampliamento di alcune aperture nelle murature portanti e posizione leggermente diversa delle bucatore esterne,
- Difformità interne relativa alla posizione delle murature interne: scostamenti di alcuni centimetri, ma fuori dalle cosiddette *tolleranze*,
- Differente posizione delle bucatore esterne, anche qui trattasi di modeste differenze ma, in alcuni casi, eccedenti le tolleranze costruttive.



- Ampliamento del vano soggiorno a sfavore della loggia esterna (probabile incremento di sup. utile),

- Realizzazione di un camino nel soggiorno con conseguente foratura dei solai,

- Mancata rappresentazione del vano sottotetto (sup. accessoria in aumento) e del suo accesso tramite scala retrattile,

- Realizzazione di due lucernari, *tipo velux*, nelle falde del coperto.

Stante la complessità e la varietà degli abusi riscontrati, si consiglia una pratica a sanatoria unica per l'intero fabbricato: ipotizzo preliminarmente una sanatoria tramite pratica SCIA con la corresponsione della sanzione prevista (preliminarmente quantificata in almeno 2.000,00 €, probabilmente da corrispondersi per ogni unità immobiliare).

La sanatoria delle difformità strutturali dovrà necessariamente essere corredata da indagini e verifiche per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica ai sensi della normativa vigente (L.R. 19/2008 e DPR 380/2000 e delle Norme Tecniche Attuative in materia di edilizia), mentre le difformità prospettiche, compresa la sanatoria dei lucernari, andrà preliminarmente approvata dalla C.Q.A.P. (Commissione della Qualità Architettonica e del Paesaggio) del Comune di Granarolo dell'Emilia. Non escludo nemmeno la corresponsione di un'ulteriore oblazione da quantificarsi con l'U.T. per l'incremento delle superfici utile ed accessorie riscontrate.

A carico dell'eventuale aggiudicatario è da intendersi altresì compresa la regolarizzazione delle difformità edilizie ai sensi degli articoli 17-quater e 19-bis, commi 1-sexies e 1-septies, della L.R. n. 23 del 2004, tramite modulo MUR-R1 e la presentazione del necessario aggiornamento catastale per



l'adeguamento in planimetria.

A seguito di detta regolarizzazione e al reperimento delle necessarie dichiarazioni di conformità, l'eventuale aggiudicatario sarà altresì tenuto alla presentazione di una pratica SCCEA per l'ottenimento dell'abitabilità di cui gli immobili risultano tutt'ora sprovvisti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dall'Arch. ... in data 21/05/2019, codice identificativo 01898-075604-2017-REV01, valevole sino al giorno 12/10/2027. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F (EP gl,nren 195,39 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dalla Proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), in via San Marino n. 72/2.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in muratura con pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate. Tamponamenti interni realizzati in muratura intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento, copertura a falde inclinate con struttura in latero-cemento e manto superficiale in coppi o tegole di laterizio. Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra ad esclusiva destinazione residenziale o a funzioni accessorie alla residenza. L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti, nelle scale interne di collegamento fra i piani ed è da intendersi



ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne. Come detto, il Lotto è

composto da ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno al piano

terra; tre camere da letto, due bagni e due balconi al piano primo; oltre ad un

vano ad uso magazzino al piano terra del fabbricato.

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

considerarsi discreti:

- Porte di accesso agli appartamenti con serratura blindata,

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,

- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,

- Altezza interne fra circa 285 cm per i vani al piano terra e circa 270 cm

per i vani al piano primo. Evidenzio che il piano sottotetto, fin dove è

stato possibile ispezionarlo, presenta altezze da considerarsi *calpestabili*,

- Pavimenti interni realizzati prevalentemente tramite piastrelle in gres o in

legno in alcune camere da letto,

- Pavimento della cucina e dei bagni in piastrelle di materiale ceramico,

- Rivestimento di cucine e bagni costituito da piastrelle in materiale

ceramico,

- Sanitari generalmente in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,

- Porte interne in legno,

- Infissi esterni con telaio in legno e vetro-camera,

- Oscuranti tramite persiane a battente in legno,

- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo,

tramite caldaia murale a gas,

- Radiatori a parete,

- L'appartamento di cui al subalterno 3 presenta un impianto di solare



termico con pannello sul coperto,

- Impianto elettrico completo e realizzato apparentemente tutto in traccia,

- Impianto citofonico semplice,

- Vano sottotetto attualmente al grezzo,

- Vano ad uso magazzino privo di infissi interni (sono presenti i soli scuroni esterni). Pavimentazione in gres e pareti intonacate e tinteggiate,

- All'interno del vano ad uso magazzino, sembrerebbero essere ubicati i differenziali generali anche delle altre unità immobiliari,

- L'area esterna è prevalentemente pavimentata tramite ghiaia con camminamento perimetrale esterno in gres.

Lo stato di manutenzione e conservazione del lotto sono da intendersi generalmente discreti, ma segnalo importanti fenomeni di umidità di risalita alla base delle murature (con evidenze sia interne che esterne) e vaste zone parietali intaccate da umidità di condensa.

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*

Si riportano qui di seguito le superfici principali rilevate a seconda della destinazione d'uso.

Appartamento ca. mq 142,00

Balconi ca. mq 6,00

Magazzino ca. mq 38,00

Area Esterna (in comune o da suddividere) ca. mq 530,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), in via San Marino ai civici n. 72/2. 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 €/mq 1.200,00. Pertanto:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 194.070,00 €

Percentuale di abbattimento 15 % circa

VALORE BASE D'ASTA: € 165.000,00

(euro cento sessanta 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, 22/05/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Mario Chiavelli

Allegati per la pubblicità:

○ Perizia senza nomi e parte introduttiva, fotografie, elaborato grafico e

Attestato di Prestazione Energetica (in pdf)



RG 244_25 Lotto 2 - Rccolta Fotografica



01_Fronte principale

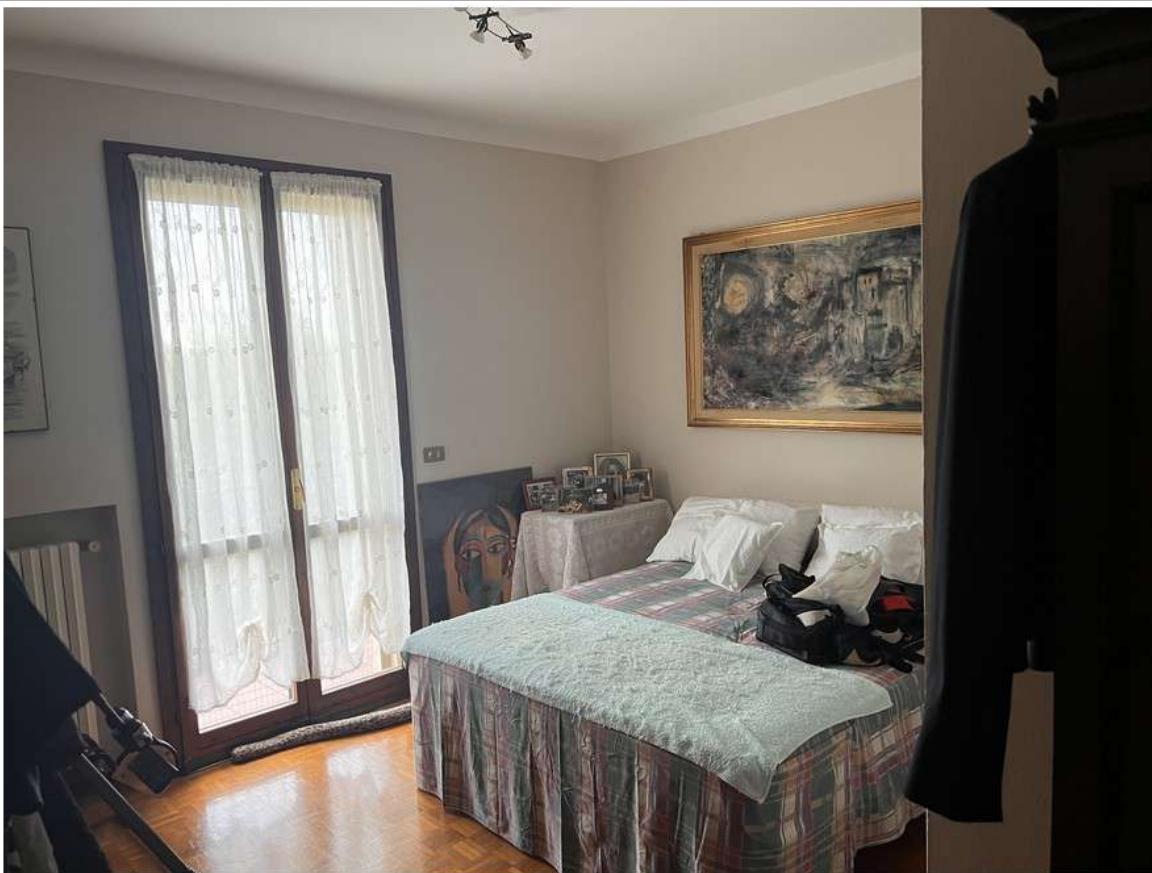


02_Fronte laterale (dal mappale adiacente non compreso)

RG 244_25 Lotto 2 - Rccolta Fotografica



03_Soggiorno

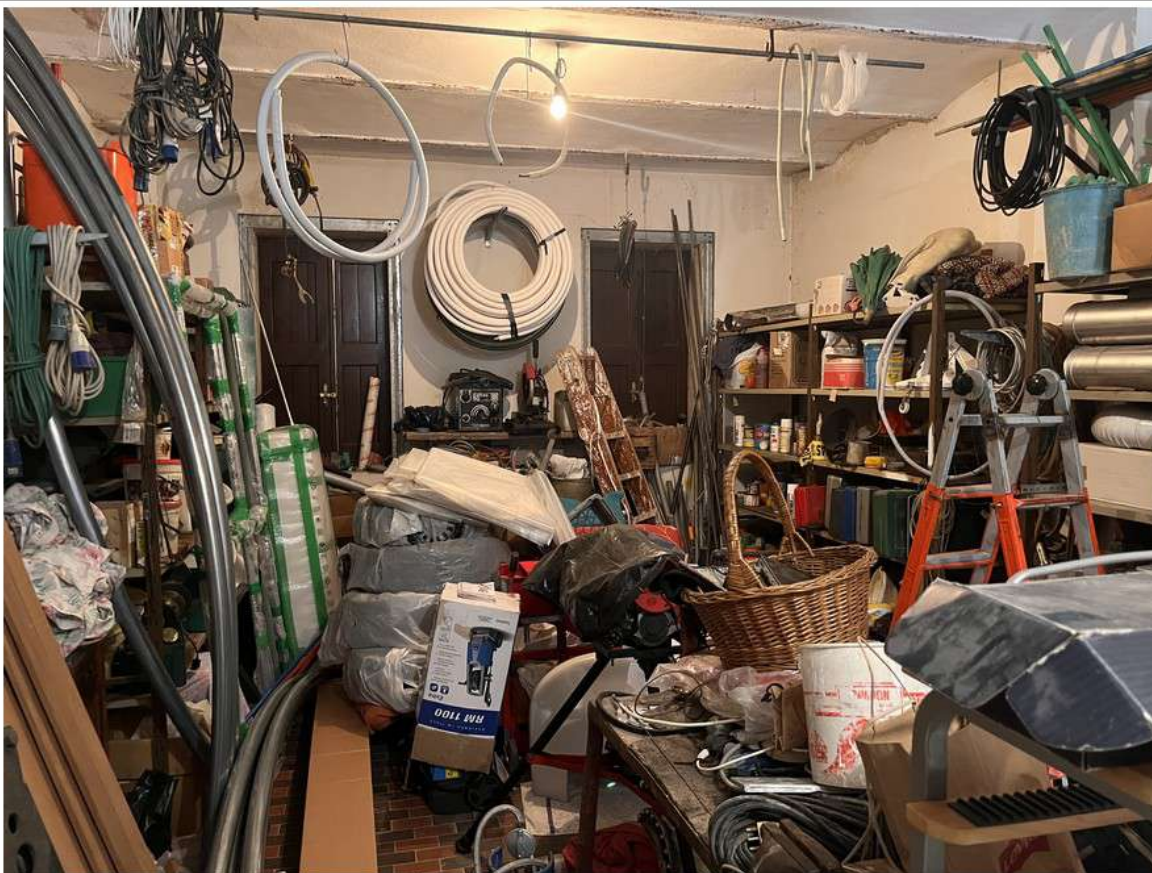


04_Una delle camere da letto

RG 244_25 Lotto 2 - Rccolta Fotografica



05_Uno dei bagni



06_L'interno del magazzino

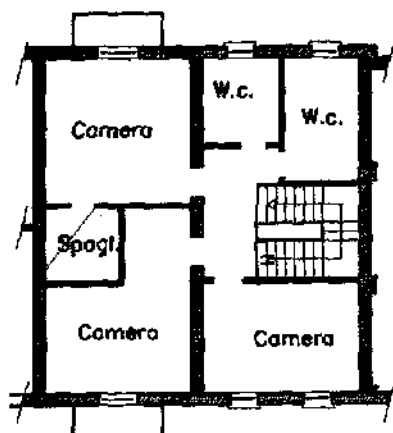
25



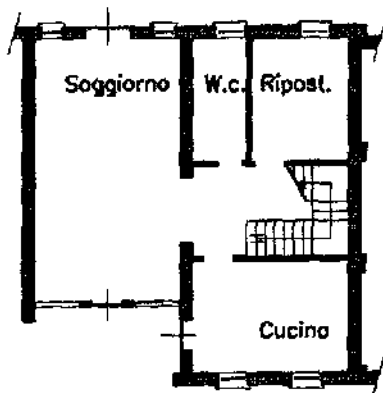
MOD BN (CEU)

**LIRE
500**

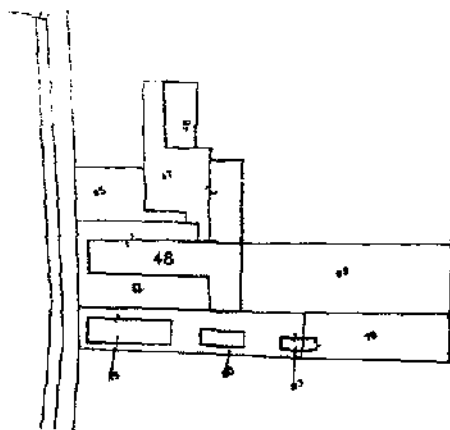
civ. 72



Pianta Piano Primo
H. 3.00



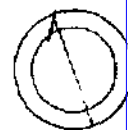
Pianta Piano Terra
H. 3.00



Prot. (Mod. 8) n. 13327 10 96
 Voltura e/o loc. n. T. 10 - 1
 IMPORTO L. 50.000

Foglio n.1
Mappale n.48
Planimetria scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI I

10 metr.

2080

200
Cias
Firmato D&MA

Ultima Distribuzione di N.C. ☒ **Compilata dal** Geom. ROMAGNOLI MIRCO
Denuncia di variazione ☐ (Titolo, cognome e nome)
Data presentazione: 07/10/1996 **Data:** 30/09/2026 **n.:** T15613 **Richiedente:** CHVMRA75C17A944R
Totale schede: 1 **Formato di variazione:** A4(210x297) **Dimensione standard:** A4(210x297)
Indicare la categoria: **Isento all'atto di** **GEOMETRI**
F. n. 48 sub. 3 della provincia di **BOLOGNA** **n. 2893**

RISERVATO ALL'UFFICIO

P 9610

07-10-94

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: GRANAROLO DELL'EMILIA

Indirizzo: VIA SAN MARINO n.72/2

Piano - Interno: T-1

Coordinate Gis: LAT: LON:

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
E136	/	1	48	3	

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): 1900

Foto dell'edificio

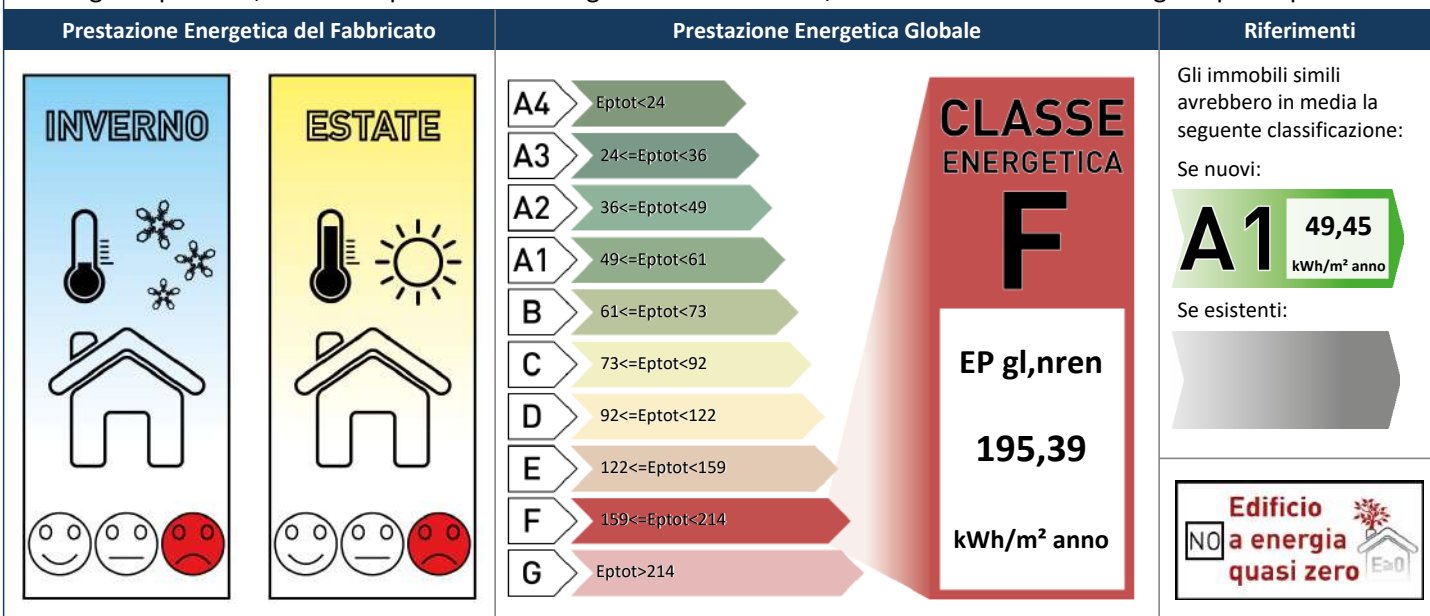


3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

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

04494 DOTT.ARCH. ASCANI BERNARDETTA

Timbro e Firma

TECNICO ABILITATO

04494 DOTT.ARCH. ASCANI BERNARDETTA

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}
	 CALDAIA A CONDENSAZIONE	2011	Assente	23,60	83.43%	1,09 [kWh/m ² /anno]	195,40 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	307,89 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	133,38
	Vettore Energetico Utilizzato	GPL		Quantità annua consumata in uso standard	897,92 [kg/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	5785,60
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}
	 SOLARE TERMICO	2011	Assente	0,63	89.29%	9,61 [kWh/m ² /anno]	0,00 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia termica da solare termico		Quantità annua consumata in uso standard	1271,74 [kWh/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	0,00
PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA DA SOLARE TERMICO	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Superficie Captante [m ²]	Quantità annua di energia prodotta	Quantità annua di energia autoconsumata	Quantità annua di energia esportata
	 SOLARE TERMICO	2011	Assente	3,05	1271,74 [kWh/anno]	1271,74 [kWh/anno]	0,00 [kWh/anno]

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]
	476,67	132,29	261,82	0,55	157,61
 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	5,1000	0,039	0,7330

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
195,39	10,71	44,74

SOGGETTO CERTIFICATORE

04494 DOTT.ARCH. ASCANI BERNARDETTA

Timbro e Firma

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/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	NO	10	149,20	E	149,20	E

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Nessuno

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. 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: 03/05/2019

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



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

SI

NO


SOGGETTO CERTIFICATORE

04494 DOTT.ARCH. ASCANI BERNARDETTA

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 (EP_{gl}, 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.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

571D0997-3C7D-42D3-8B1D-2CBC11E55B4F

SOGGETTO CERTIFICATORE

04494 DOTT.ARCH. ASCANI BERNARDETTA

Timbro e Firma

