

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 144/2025
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Udienza 02/03/2026</u>
	PREMESSA	<u>Ore 10:20</u>
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in	<u>LOTTO 1</u>
	considerazione, specificando:	
	○ DATI DI PIGNORAMENTO	
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'	
	○ VINCOLI E ONERI	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEL BENE	



○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, presentazione n. 7 trascritto a Bologna in data 29/05/2025 al N. Reg. Gen. 26683 e N. Reg. Part. 19419 è stata pignorata **la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:
immobile n.1

Comune H945 – SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 137 Subalterno 23



Sezione urbana - Foglio 26 Particella 137 Subalterno 24

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 137 Subalterno 39

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 137 Subalterno 43

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Consistenza -

immobile n. 2

Comune H945 – SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 137 Subalterno 30

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza -

immobile n. 3

Comune H945 – SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 137 Subalterno 31

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza -

immobile n. 4

Comune H945 – SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 137 Subalterno 45

Natura F1 – AREA URBANA

Consistenza -

Comune H945 – SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)

Catasto TERRENI



Foglio 26 Particella 551

Foglio 26 Particella 555

Foglio 26 Particella 590

Foglio 26 Particella 591

Foglio 26 Particella 596

Foglio 26 Particella 599

Foglio 26 Particella 142

Foglio 26 Particella 558

Foglio 26 Particella 559

Foglio 26 Particella 564

Foglio 26 Particella 586

Foglio 26 Particella 602

Foglio 26 Particella 611

Foglio 26 Particella 614

Foglio 26 Particella 615

Foglio 26 Particella 625

Natura TERRENO Consistenza -

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà (gravame di diritto di abitazione e di uso in corso di valutazione da parte del Custode Giudiziario nominato) relativa ad un fabbricato in villa, con due autorimesse di pertinenza, corte esclusiva alla villa con soprastanti accessori abusivi, oltre terreni agricoli limitrofi alla villa sui quali è stata realizzata legittimamente una piscina scoperta (non conforme al progetto approvato) con accessori alla piscina (vani tecnici) in cui è stata



realizzata abusivamente un'abitazione), il tutto facente parte del Fondo Uccellara, oggi Condominio Uccellara. Gli immobili si trovano in Comune di San Lazzaro di Savena (BO), in via Santa Rosa n. 5A, per una superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano terra e primo di circa 300,00 mq, di circa 20,00 mq portici e logge, accessori diretti per circa 55,00 mq di circa 700,00 mq la corte esclusiva del fabbricato, letamaio ricostruito e trasformato abusivamente in studio/ufficio di circa 40,00 mq, locale tecnico della piscina trasformato abusivamente in abitazione di circa 30,00 mq, due autorimesse in corpo di fabbrica separato per complessivi 58 mq catastali, oltre a piscina e terreni catastalmente agricoli, boschivi o prato, per una complessiva superficie catastale di 4 ha 84 are 84 ca.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di San Lazzaro di Savena (BO) beni intestati

a:

1. società, proprietà per 1/1.

- **Foglio 26 Particella 137, subalterni 24, 43, 39 e 23** graffiati tra loro,

VIA SANTA ROSA n. 5 Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 2,

Consistenza 13,5 vani, Superficie Catastale Totale 351 mq, Rendita Euro

3.137,48.

- **Foglio 26 Particella 137, subalterno 30**, VIA SANTA ROSA n. 5 Piano

S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale

Totale 37 mq, Rendita Euro 195,22.

- **Foglio 26 Particella 137, subalterno 31**, VIA SANTA ROSA n. 5 Piano

S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale



Totale 36 mq, Rendita Euro 182,21.

- **Foglio 26 Particella 137, subalterno 45, VIA SANTA ROSA n. 5 Piano**

T, Categoria F/1, Classe 3, Consistenza 1 mq, Superficie Catastale Totale

-, Rendita Euro -.

Catasto Terreni del Comune di San Lazzaro di Savena (BO) beni intestati a:

1. società, proprietà per 1/1.

- **Foglio 26 Particella 142**, Redditi: dominicale Euro 2,47, agrario Euro

2,11, Superficie: 455 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

- **Foglio 26 Particella 551**, Redditi: dominicale Euro 125,72, agrario Euro

107,76, Superficie: 23.183 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

- **Foglio 26 Particella 555**, Redditi: dominicale Euro 34,84, agrario Euro

29,96, Superficie: 6.424 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

- **Foglio 26 Particella 558**, Redditi: dominicale Euro 5,39, agrario Euro

4,62, Superficie: 994 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

- **Foglio 26 Particella 559**, Redditi: dominicale Euro 2,35, agrario Euro

2,01, Superficie: 433 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

- **Foglio 26 Particella 564**, Redditi: dominicale Euro 0,43, agrario Euro

0,37, Superficie: 80 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

- **Foglio 26 Particella 586**, Redditi: dominicale Euro 0,58, agrario Euro

0,37, Superficie: 204 mq, Qualità: PRATO di classe U.

- **Foglio 26 Particella 590**, Redditi: dominicale Euro 66,30, agrario Euro

46,41, Superficie: 5.135 mq, Qualità: VIGNETO di classe 2.

- **Foglio 26 Particella 591**, Redditi: dominicale Euro 7,19, agrario Euro

5,03, Superficie: 557 mq, Qualità: VIGNETO di classe 2.

- **Foglio 26 Particella 596**, Redditi: dominicale Euro 35,53, agrario Euro



22,33, Superficie: 3.931 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 3.

- **Foglio 26 Particella 599**, Redditi: dominicale Euro 0,02, agrario Euro

0,01, Superficie: 14 mq, Qualità: BOSCO CEDUO di classe 1.

- **Foglio 26 Particella 602**, Redditi: dominicale Euro 9,39, agrario Euro

1,88, Superficie: 6058 mq, Qualità: BOSCO CEDUO di classe 1.

- **Foglio 26 Particella 611**, Redditi: dominicale Euro 3,93, agrario Euro

3,37, Superficie: 725 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

- **Foglio 26 Particella 614**, Redditi: dominicale Euro 0,53, agrario Euro

0,45, Superficie: 97 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

- **Foglio 26 Particella 615**, Redditi: dominicale Euro 0,21, agrario Euro

0,13, Superficie: 73 mq, Qualità: PRATO di classe U.

- **Foglio 26 Particella 625**, Redditi: dominicale Euro 0,66, agrario Euro

0,56, Superficie: 121 mq, Qualità: SEMINATIVO di classe 4.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei fabbricati tali per legge, titolo di provenienza e/o stato di condominio ed eventualmente come meglio precisato nell'Atto di scrittura privata autenticata dal Notaio rogante del 23 aprile 2023 repertorio n. 5886/4773 e trascritto a Bologna in data 9 maggio 2023 ai numeri



21903/16906. In particolare si segnalano quali B.C.N.C. le porzioni di corte comune dal sub 21 al sub 45 distinte al Catasto Fabbricati del Comune di San lazzaro di Savena con il foglio 26 mappale 137 sub 9, 11 e 12, oltre al B.C.N.C. sub 16, locale contatori comune dal sub 21 al sub 45, B.C.N.C. sub 40 stradello comune dal sub 21 al sub 45 il tutto come meglio individuato dall'elaborato planimetrico catastale in atti dal 09/03/2000.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere, e come meglio precisato nell'Atto di scrittura privata autenticata dal Notaio rogante del 23 aprile 2023 repertorio n. 5886/4773 e trascritto a Bologna in data 9 maggio 2023 ai numeri 21903/16906.

VINCOLI E ONERI

Gli immobili sono costituiti in condominio, pertanto partecipano per le spese comuni. Si vuole evidenziare come riportato nell'Atto di scrittura privata autenticata dal Notaio rogante del 23 aprile 2023 repertorio n. 5886/4773 e trascritto a Bologna in data 9 maggio 2023 ai numeri 21903/16906, che TUTTI I BENI IMMOBILI censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni sono segnalati come gravati rispettivamente dal diritto di abitazione e di uso per la quota di 1/2 ciascuno a favore dei signori _____ e _____ con reciproco diritto di accrescimento. Tale diritto è in corso di valutazione da parte del Custode Giudiziario nominato.

CONFINI

particelle 126, 131, 133, 137, 159, 174, 176, 189, 383, 367, 529, 531, 533, 534, 538, 542, 551, 555, 585, 596, 599, 610, 611, 622, 624, 707, 727, 729, 735 e 738 del foglio 26, salvo altri più precisi ed attuali confini, altre proprietà



private e più precisi in fatto.

PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di stima risultano intestati a:

1. società, proprietà per 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione sono pervenuti alla società
esecutata per i seguenti titoli:

Atto di scrittura privata autenticata dal Notaio rogante del 23 aprile
2023 repertorio n. 5886/4773 e trascritto a Bologna in data 9 maggio 2023 ai
numeri 21903/16906.

Si precisa che Il disponente ha trasferito la proprietà dei beni immobili
oggetto della presente procedura al trustee in forza dell'atto istitutivo di trust
A magistero del notaio rogante in data 10 Febbraio 2015 repertorio
10.240/6735 e trascritto il 12 Febbraio 2015 ai numeri 5611/4078.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario
iscrizione n. 146/27 a Bologna in data 5 gennaio 2015, gravante
sui beni in oggetto, a carico dei Sig.ri _____ e _____.
2. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di cambiali iscrizione n.
3845/551 a Bologna in data 2 febbraio 2015, gravante sui beni



censiti al foglio 26 articella 137 sub 23 graffata 24, 39, 43 e sui

subalterni 30 e 31, a carico dei Sig.ri _____ e _____.

3. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di cambiali iscrizione n.

3845/552 a Bologna in data 2 febbraio 2015, gravante sui beni

censiti al foglio 26 particella 137 sub 23 graffata 24, 39, 43 e sui

subalterni 30 e 31, a carico dei Sig.ri _____ e _____.

TRASCRIZIONI:

1. Trascrizione n.i. 5612/4079 del 12/02/2015 – costituzione di vincolo

in trust a favore dei Sig.ri _____ e _____.

2. Trascrizione n.i. 21904/16397 del 09/05/2023– costituzione di vincolo

in trust.

3. pignoramento immobiliare in oggetto.

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Gli immobili oggetto di procedura sono così classificati dagli strumenti urbanistici vigenti:

PUG

ZTO A

- Insediamenti storici in ambito rurale ISR (art. 19)
- Edifici di valore storico-culturale e testimoniale – categoria di tutela 2A e 2B (art. 20)

ZTO E



- Territorio rurale naturale collinare e pedecollinare – TNC (art. 31)

- Zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale

- Reti ecologiche e limitazioni del PTM per gli interventi in territorio rurale

- Preparco (Parco Regionale dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa)

- Unità idromorfologica elementare UIE da sottoporre a verifica

- PSAI e PTM – UIE a rischio moderato R1

- Aree non oggetto di microzonazione sismica di II livello - PTM

- Aree di ricarica di tipo B – zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura

- Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, comprese le zone di protezione PRE-Parco – (D. Lgs 42/2004, Art. 142, comma 1, lett. f)

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – (D. Lgs 42/2004, Art. 136)

I terreni sono classificati generalmente secondo quanto segue:

PUG

- Insediamenti storici in ambito rurale ISR (art. 19)

- Territorio rurale naturale collinare e pedecollinare – TNC (art. 31)

- Zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale

- Ecosistema forestale

- Reti ecologiche e limitazioni del PTM per gli interventi in territorio rurale



- Preparco (Parco Regionale dei Gessi Bolognesi e dei Calanchi

dell'Abbadessa)

- Aree di ricarica di tipo B – zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura

- Aree di ricarica di tipo C – zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura

- Unità idromorfologica elementare UIE da sottoporre a verifica

- PSAI e PTM – UIE a rischio moderato R1

- Aree non oggetto di microzonazione sismica di II livello - PTM

- Aree non oggetto di microzonazione sismica di II livello e suscettibili di effetti locali del PTM

- Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, comprese le zone di protezione PRE-Parco – (D. Lgs 42/2004, Art. 142, comma 1, lett. f)

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – (D. Lgs 42/2004, Art. 136)

- Territori coperti da foreste e boschi – (D. Lgs 42/2004, Art. 142, comma 1, lett. G)

Gli edifici oggetto di procedura sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'Atto di scrittura privata autenticata dal Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni del 23 aprile 2023 repertorio n. 5886/4773 e trascritto a Bologna in data 9 maggio 2023 ai numeri 21903/16906. A seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti gli immobili in oggetto:



○ Concessione Edilizia n. 17573 rilasciata in data 31 ottobre 1996, prot. gen. 23160/96 del 08/08/1996, per restauro e risanamento conservativo di tre edifici in via Santa Rosa n. 5.

○ Denuncia di Inizio Attività per variante finale prot. n. 20169 del 31/07/1999,

○ Certificato di abitabilità parziale n. 19302/A prot. n. 25907 del 23/08/2000, relativo all'abitazione in oggetto di relazione.

○ Concessione Edilizia n. 20072 rilasciata in data 28 febbraio 2001, prot. gen. 6330 del 01/03/2001, per Costruzione di piscina esterna e locali tecnici interrati via Santa Rosa.

○ Concessione Edilizia n. 21043 rilasciata in data 26 febbraio 2002, prot. gen. 6237 del 04/12/2001, per variante alla costruzione di piscina esterna e locali tecnici interrati via Santa Rosa.

La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di stima sarà eseguita quindi con le planimetrie reperite nei titoli edilizi sopra citati, forniti dall'Amministrazione Comunale.

Accertamento Della Conformità Edilizia

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

Si rilevano le seguenti difformità a titolo esemplificativo:

- **diverse dimensioni di aperture esterne.**

A piano terra

- **realizzazione di volume chiuso con vetrate invece di portico, con realizzazione di soppalco e camino, oltre riscaldamento in pompa di**



calore (aumento di volume).

- Realizzazione di tettoia esterna adiacente l'abitazione.

- Difformità delle partizioni interne sia portanti che non portanti.

A piano primo

- Difformità delle partizioni interne sia portanti che non portanti.

- Realizzaione di lucernai in copertura.

- Realizzazione di soppalco

- Realizzaione di ambienti principali in locali con altezze non idonee

all'uso principale.

- Difformità nelle altezze reali rispetto a quelle dichiarate.

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

Si rilevano le seguenti difformità:

- Realizzazione di fabbricato abusivo (aumento do volume) ad uso studio/ufficio in luogo di letamaio, con copertura praticabile, dove si rilevano due strutture a gazebo chiuse.

- Piscina realizzata in difformità (forma in pianta e posizionamento di locali tecnici) dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

- Realizzazione di abitazione abusiva seminterrata in luogo dei locali tecnici destinati ad impianti della piscina.

- Realizzazione di campo da Basket.

Alcune difformità non sono sanabili (aumenti di volume e cambi d'uso non autorizzati), pertanto è previsto il ripristino alla situazione legittimata.

La verifica della sanabilità delle difformità sopra citate per



l'appartamento è a carico dell'aggiudicatario. In alternativa alla sanatoria è sempre prevista la possibilità di ripristino della situazione legittimata.

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

Lo scrivente precisa che il rilievo dell'immobile non si è potuto svolgere in condizioni ottimali, pertanto non è stato possibile rilevare tutti gli ambienti e tutte le dimensioni necessarie ad un corretto rilievo strumentale.

Analogamente per i terreni oggetto della presente relazione, non è stato possibile ispezionare tutta la consistenza dei medesimi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitativo, è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di accreditamento 05843, codice identificativo 05843-007724-2026, valevole sino al giorno 28/01/2036. Nel predetto certificato si attesta che gli immobili oggetto di perizia sono posti in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni sono occupati dai beneficiari del trust immobiliare e dai di loro figli. Eventuali contratti di affitto per gli immobili in oggetto sono in possesso del Custode Giudiziario.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di San Lazzaro di Savena,



in via Santa Rosa n. 5A, con accesso pedonale e carrabile da via Santa Rosa.

Trattasi di porzione di podere in zona pedecollinare denominata

“Croara” nel Comune di San Lazzaro di Savena. Il lotto è costituito da un

fabbricato principale ad uso abitativo, due autorimesse in corpo di fabbrica

separato con accesso da corsello comune ad altri fabbricati. La proprietà

oggetto di relazione è all'interno di un Condominio denominato “ Condominio

dell'Uccellara” di cui fa parte un piccolo agglomerato di fabbricati in territorio

rurale pedecollinare. Il fabbricato ha accesso da parti comuni condominiali.

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

considerarsi molto buoni:

- Facciate esterne del fabbricato in muratura intonacata e verniciata,
- Soffitti e pareti interni intonacati e tinteggiati di colore bianco, o tonalità pastello,
- Pavimenti interni in graniglia di marmo, legno e ceramica,
- Battiscopa in legno e parte in ceramica,
- Rivestimenti dei bagni costituiti da piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno massello,
- Infissi esterni in legno con vetrocamera,
- Tetto in legno con travi a vista al piano primo,
- Impianto di riscaldamento con due caldaie a gas metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria, e terminali a radiatori in acciaio,
- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia,
- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi buono,



- Edificio accessorio ad uso studio/ufficio abusivo con pavimento in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, oltre a grandi vetrate in alluminio e vetrocamera,
- Autorimesse con basculanti automatizzate e pavimenti in grès.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. Sono state reperite solamente le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termico e gas. Non si garantisce il corretto funzionamento degli impianti di riscaldamento ed elettrico oltre che dell'impianto di condizionamento. Pertanto l'aggiudicatario rinuncia al corretto funzionamento di tali impianti e se ne assume la verifica e l'eventuale messa a norma o sostituzione.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

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



Attività Principale - *coeff. 100%*

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

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

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

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

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Abitazione piano terra e primo ca.mq 300,00

Locali a piano seminterrato ca.mq 40,00

Piscina -

Corte ca.mq 600,00

Terreni ca.mq 48.484,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà (con gravame di diritto di abitazione in corso di valutazione) relativa ad un fabbricato in villa, con due autorimesse di pertinenza, corte esclusiva alla villa con soprastanti accessori abusivi, oltre terreni agricoli limitrofi alla villa sui quali è stata realizzata legittimamente una piscina scoperta. Gli immobili si trovano in Comune di San Lazzaro di Savena in (BO), in Santa Rosa n. 5A.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di bene



oggetto di Procedura Esecutiva. Gli immobili abusivi non sono stati valorizzati ma al contrario se ne è incluso nella stima il costo di rimozione e/o ripristino allo stato legittimo. Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso residenziale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 3.200,00, pertanto si procede di seguito alla valorizzazione dei beni sia tenuto conto del diritto di abitazione dei beneficiari del trust, sia senza il vincolo del diritto di abitazione.

Valore di mercato (a corpo)

Valore

Valore di mercato dei beni liberi dal diritto di abitazione e uso 1.200.000,00 €

Percentuale di abbattimento circa 10 %

VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA liberi dal diritto di abitazione e uso

1.000.000,00 € (Euro un milione/00)

Valore di mercato dei beni liberi dal diritto di abitazione e uso 720.000,00 €

Percentuale di abbattimento circa 10 %

VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA gravati da diritto di abitazione

650.000,00 € (Euro sei cento cinquanta 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, 26/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- o fotografie, planimetrie catastali e Attestato di Prestazione Energetica



Esec. imm. N. 144/2025 - Lotto 1

Raccolta Fotografie

Il fabbricato ad uso abitativo









Letamaio trasformato abusivamente in studio/ufficio



Terreni e piscina



Vani tecnici trasformati abusivamente in appartamento



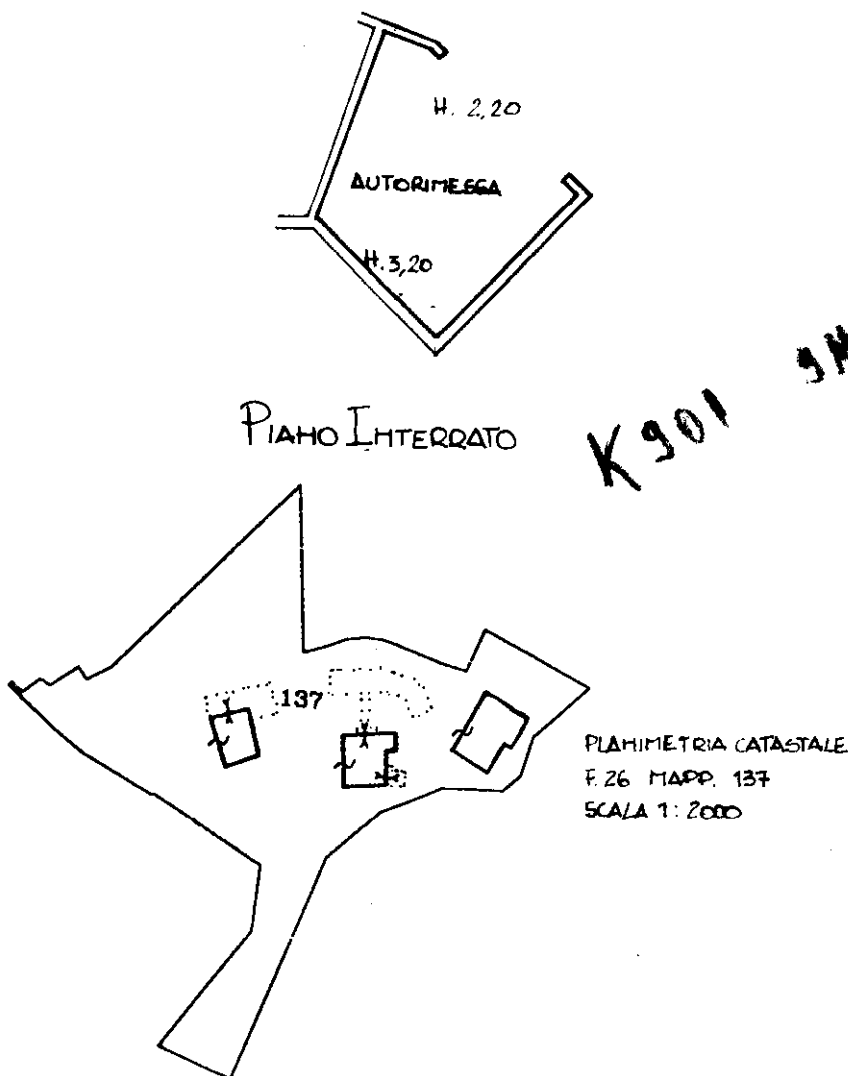
Autorimesse





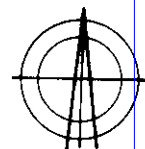
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. LAZZARO DI SAVERNA via SANTA ROSA civ. 5



PLAHIMETRIA CATASTALE
F.26 MAPPA. 137
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI L. 206

Dichiarazione di N.C. ☐

Compilata

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti ☐ **Denuncia di variazione**

Data presentazione: 09/03/2000 - Data: 01/10/2025 - n. T
Identificativi catastali Iscritto al
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)

[illegible]

n. 151	sub. 31	data
--------	---------	------

data

Firma

MODULARIO
a.r.r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

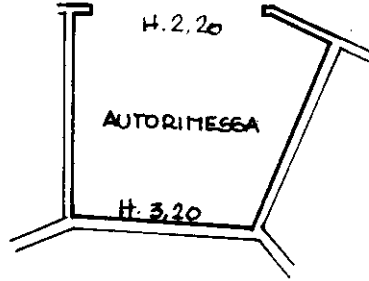
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

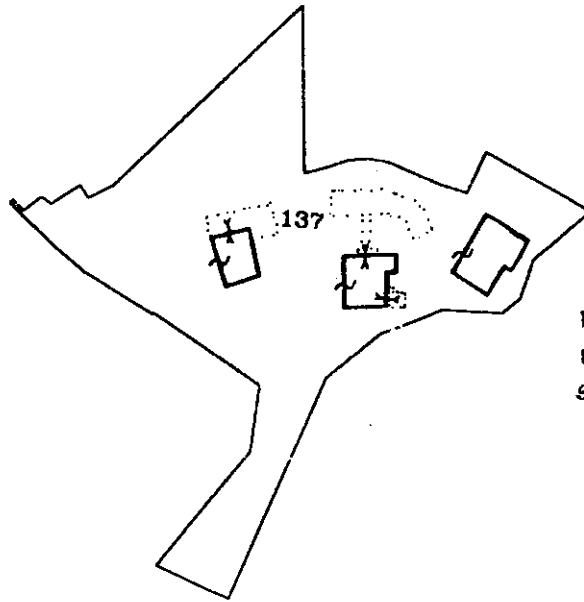
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. LAZZARO DI SAVENA via SANTA ROSA civ. 5



PIANO INTERRATO

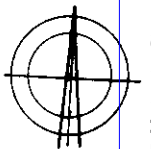
K901 9H



PLANIMETRIA CATASTALE
F. 26 MAP. 137
SCALA 1:2000

9562
1
50.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☐

Compilata o

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 09/03/2000 - Data: 01/10/2025 - n. T106927

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) mm

n. 137 sub. 30

data

Firma

[Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2025 - Comune di SAN LAZZARO DI SAVENA (H945) - < Foglio 26 - Particella 137 - Subalterno 30 >
Firmato DA: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c019c70d10b22d39ab07a888667b651

MODULARIO
arr.n. 497

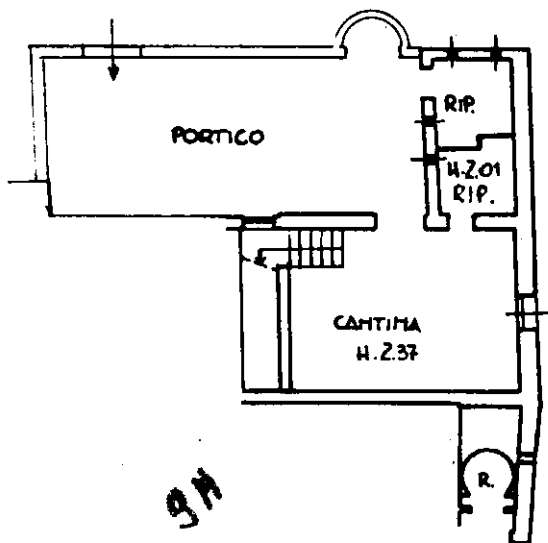


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

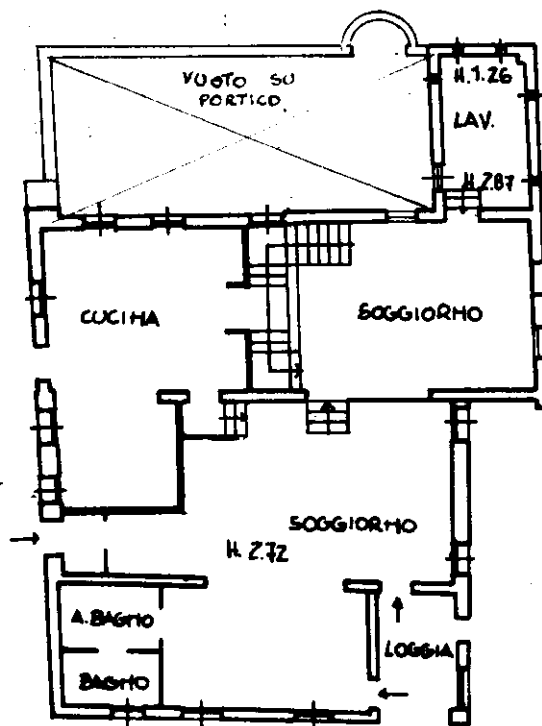
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. LAZZARO DI SAVENA via SANTA ROSA civ. 5

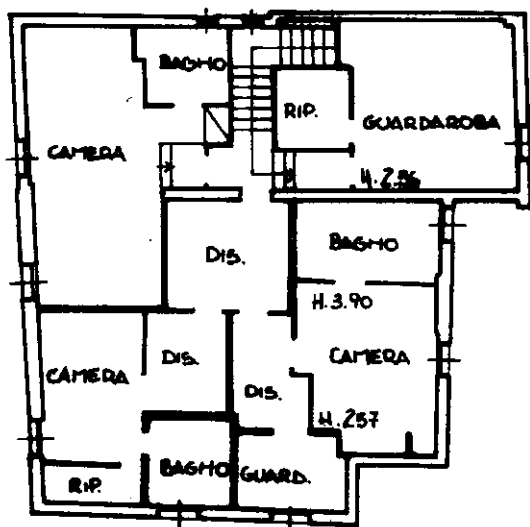


K902 9M
PIANO INTERRATO

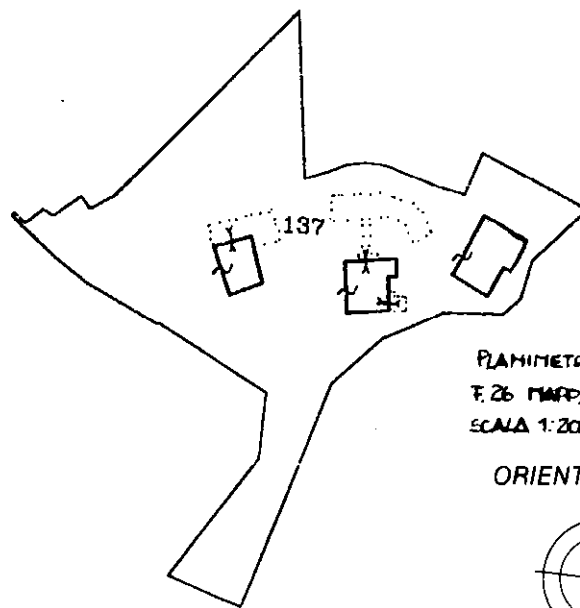
955 360
1
2000



PIANO TERRA

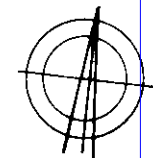


PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTRALE
F. 26 MAP. 137
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☐
Ultima planimetria in variazione ☒

Compilata

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 09/03/2000 - Data: 01/10/2025 - n. T1

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)

F. 26
n. 137 sub. 39

Identificativi catastali

iscritto all'

della prov.

data

Firma

[Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2025 - Comune di SAN LAZZARO DI SAVENA(H945) - < Foglio 26 - Particella 137 - Subalterno 39 > - Uiu graffata
Firmato D. [Signature]



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: SAN LAZZARO DI SAVENA**Indirizzo:** Via Santa Rosa n.5A**Piano - Interno:** S1-T-1--**Coordinate Gis:** LAT: 44.447193 LON: 11.389432**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
H945	/	26	137	39	/

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):** 1960

Foto dell'edificio

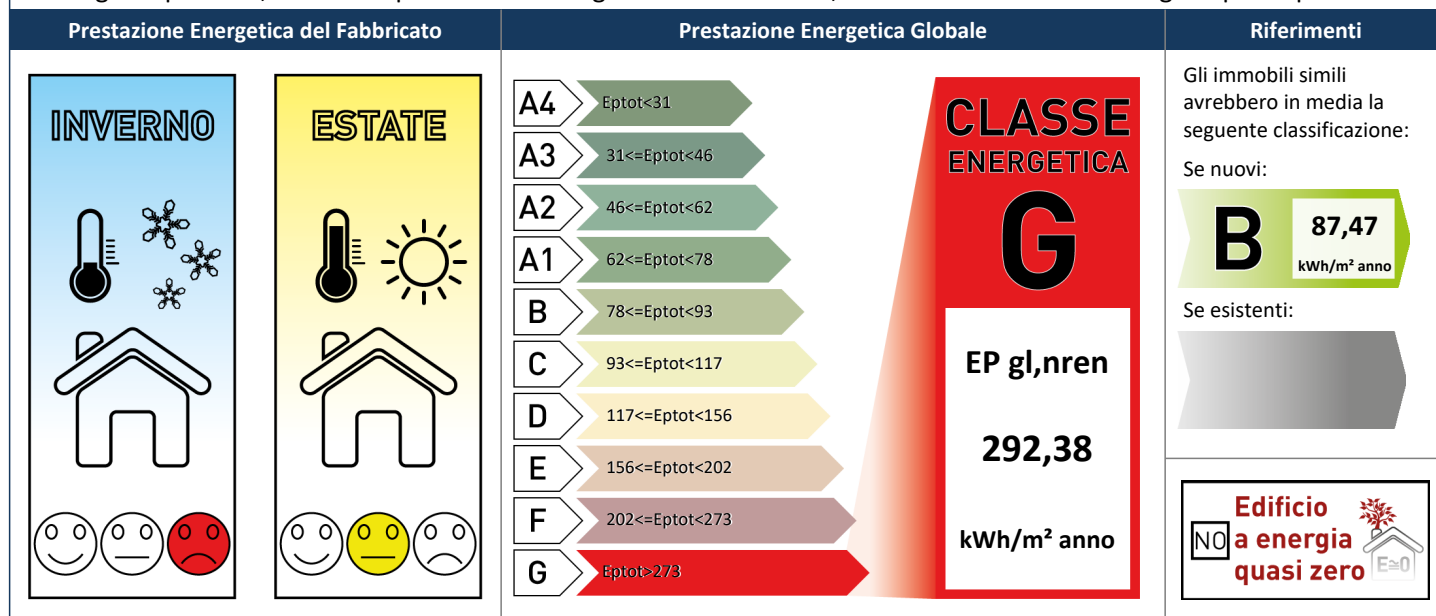


3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

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

TECNICO ABILITATO

Timbro e Firma

Timbro e Firma





5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H + W	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale Criter	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	nuovo IMPIANTO PT	2020	Assente	23,60	74.01%	0,53 [kWh/m ² /anno]	143,42 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	346,53 [kWhel/anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	150,12
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	4348,09 [Smc/ anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	8195,73
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}
	nuovo IMPIANTO P1	2020	Assente	24,30	62.86%	0,00 [kWh/m ² /anno]	148,96 [kWh/m ² /anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	4587,13 [Smc/ anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	8646,30

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]
	1239,47	305,03	827,42	0,67	198,60
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	4,4397	0,015	0,3822

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
292,38	0,53	55,71

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 3	Impianto climatizzazione - Inverno - Nuovi generatori e valvole termostatiche	NO	0	292,38	G	292,38	G

SOGGETTO CERTIFICATORE

Timbro e Firma





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:** TerMus

11. INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOSTITUZIONE GENERATO E VALVOLE

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI

NO

☒☐

in data: 24/11/2025

13. SOFTWARE UTILIZZATO

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

SI

NO

☒☐

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

SI

NO

☐☒

SOGGETTO CERTIFICATORE

Timbro e Firma





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile: in 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.

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:

2E7318CC-8CE4-41F2-9B8B-5DCB8E3E0819

SOGGETTO CERTIFICATORE

Timbro e Firma

