

Scheda n.3 - Bologna – Via delle Rose n.54 – Eredità Sig. Rodolfo Carati – Appartamento con annessa cantina e giardino esclusivo (Coordinate Geografiche E 11.346081 – N 44.482622)



OGGETTO DELLA VENDITA

PREZZO A BASE D'ASTA € 495.000,00

Unità immobiliare, posta in un fabbricato condominiale, situata nel tratto finale di via Delle Rose, al civico 54, a Bologna, **costituita da un appartamento al piano rialzato**, con annessa cantina al piano interrato, **di mq 117 di superficie catastale e di un'area esterna destinata a giardino di proprietà esclusiva di mq 200 calpestabili**, come da misurazione su planimetria catastale allegata.

SUPERFICIE COMMERCIALE

L'appartamento al piano rialzato con cantina ha una superficie commerciale ragguagliata comprensiva dell'area cortiliva, da visura catastale pari a

mq 130 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

Immobile	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Piani	Superficie catastale/Consistenza	Rendita Catastale
Appartamento	234	39-73	3	A/2	3	T-S1	130 mq; 117 mq (totale escluse le parti scoperte) / 6,5 vani	€ 1.577,78

STATO EDILIZIO, URBANISTICO E CATASTALE

I sopra riportati dati catastali e le planimetrie catastali allegate sono **conformi allo stato di fatto**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale salvo quanto di seguito indicato.

Il fabbricato condominiale, edificato con autorizzazione edilizia PG 17959/1914 Put 1367/1914 è presente in impianto catastale dal 31/12/1939; Il fabbricato a pianta rettangolare, su quattro piani fuori terra ed uno interrato, si sviluppa longitudinalmente in direzione nord-sud.

L'appartamento in oggetto, abitazione di tipo civile, è accessibile sia dall'ingresso condominiale su vialetto privato carrabile, sia da un ingresso esclusivo su Via delle Rose che conduce al giardino pertinenziale.

Il fabbricato è presente in impianto catastale dal 31/12/1939 su progetto presentato al Comune di Bologna nel 1914 (prot. gen. 17.959 – prot. d'ufficio 1367).

Lo stato attuale presenta una minima difformità rispetto allo stato legittimo, riconducibile a un intervento di costruzione di una scala di collegamento tra la cucina e il giardino di pertinenza esclusiva, che non comporta un aumento di superficie utile, pertanto sanabile attraverso l'art. 100 comma 4 del RUE, che prevede per tali abusi detti "minori" termini di prescrizione di 5 anni.

L'unità immobiliare viene venduta senza il rilascio del certificato di agibilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, bagno, 3 camere e una cantina nel seminterrato.

VINCOLO STORICO-ARTISTICO E PRESCRIZIONI

Come da nota del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in data 11/04/2017 prot.n.2.968 è stata accertata, su richiesta dell'Ateneo, l'assenza di vincoli storico-artistici.

Nella medesima nota è indicato che, in caso di lavori di scavo, occorre il rispetto delle previsioni degli artt.28, 88, 90 e ss. del D. Lgs.42/2004 in materia di tutela archeologica e di quanto previsto dagli artt.95 e 96 del D. Lgs.163/2006 e s.m.i. per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

L'edificio, tutelato dal PSC e dal RUE per il suo interesse documentale in quanto ricadente nell'ambito storico "quartiere giardino", è comunque sottoposto alla tutela paesaggistica espressa nella Dichiarazione di notevole interesse pubblico del 4/2/1955 relativa alla zona collinare a sud-est di Bologna, emessa ai sensi della legge n.1497 del 1939.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato n. 00997-050484-2017 rilasciato il 28/06/2017, classe G, valido fino al 28/06/2027.

CONDIZIONI DI VENDITA E STATO MANUTENTIVO

Il lotto verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive, se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto.

L'eventuale spesa per opere condominiali di manutenzione straordinaria concernenti le parti comuni e/o private che dovesse essere approvata dall'assemblea condominiale nelle more della presente asta, sarà a carico dell'acquirente.

I beni sono attualmente in discreto stato di conservazione, nonostante presentino piccoli problemi di scollamento del pavimento in parquet in una camera e di distacco di un elemento della balaustra della scala esterna, come documentato dalle foto successive.

CENNI STORICI

Oggetto della presente vendita è un appartamento collocato in uno stabile ad uso residenziale realizzato a partire dal 1914 accessibile sia dalla strada privata condominiale sia da un cancello esclusivo che porta al giardino di pertinenza, nonché anche direttamente dalla via delle Rose, grazie ad un cancello da cui si entra direttamente al giardino di pertinenza esclusiva.

INFORMAZIONI TERRITORIALI

L'appartamento si trova a Bologna nel quartiere S. Stefano, vicino a Porta Castiglione.

È situato al di fuori della circonvallazione stradale bolognese, in una zona verdeggiante e pedecollinare principalmente a vocazione residenziale, della tipologia "quartiere giardino" compresa tra l'Ospedale Rizzoli, i giardini Margherita e l'ex Caserma Staveco.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1

Ingresso indipendente da via delle Rose



FOTO 2

Giardino



FOTO 3

Portone d'ingresso



FOTO 4

Ingresso



FOTO 5

Camera



FOTO 6

Cucina



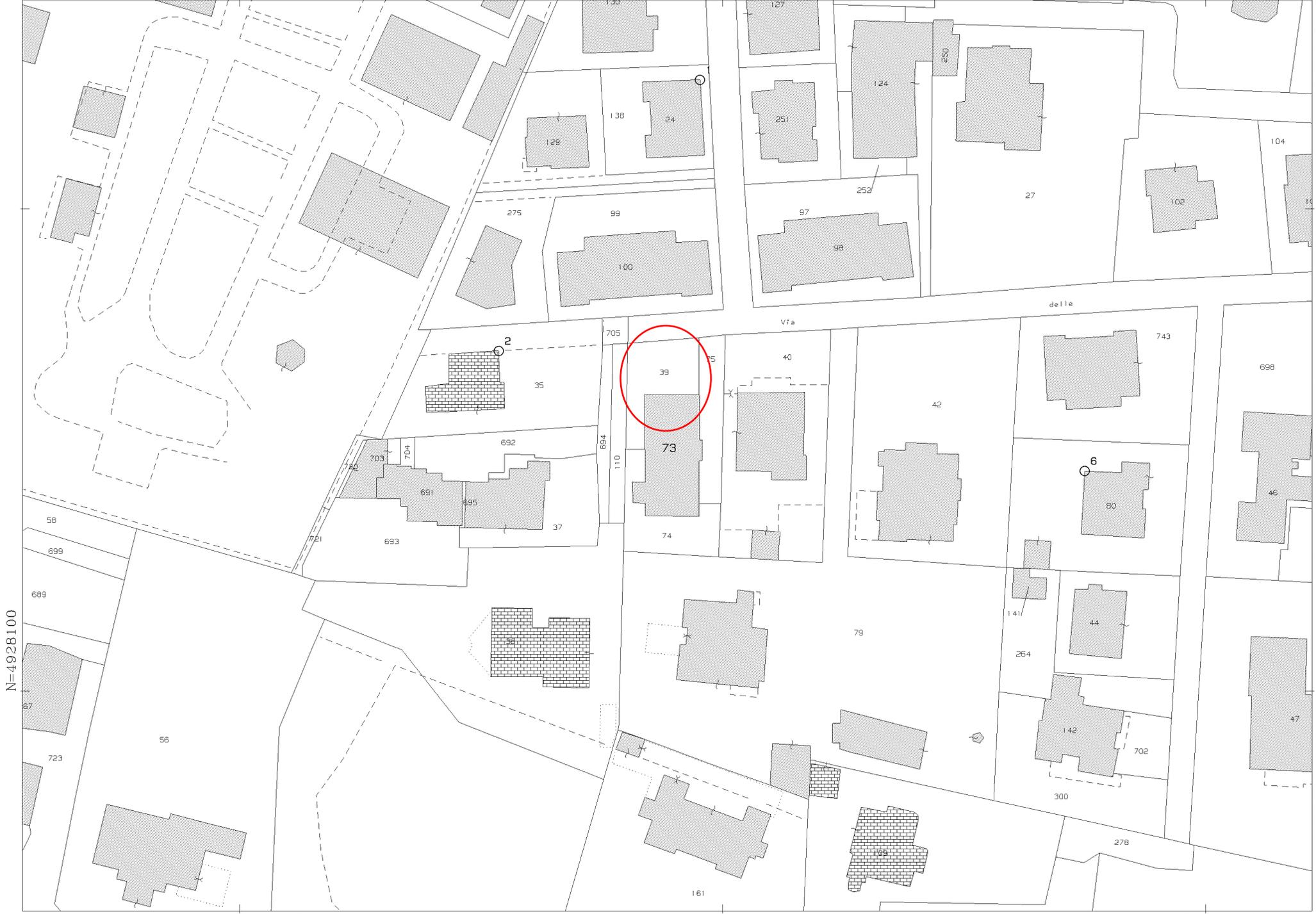
FOTO 7
Camera



FOTO 8
Bagno



FOTO 9
Cantina



N=4928100

E=1686500

1 Particella: 73

Comune: BOLOGNA
Foglio: 234
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
22-Ago-2016 8:52:5
Prot. n. T5765/2016

Pervenuto al

13 APR. 2017

protocollo il



11 APR 2017

Sette

Bologna,

**Ministero dei Beni e delle Attività
Culturali e del Turismo**

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO
CULTURALE DELL' EMILIA ROMAGNA

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA
ROMAGNA

Strada Maggiore 80 - 40125 BOLOGNA

Tel. 0514298211 - Fax 0514298277

E-mail: sr-ero@beniculturali.it

PEC: mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it

All'Università di Bologna - Alma Mater
Studiorum - Via Zamboni n. 33
40126 BOLOGNA

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio per la città metropolitana di
Bologna e le province di Modena, Reggio
Emilia e Ferrara
Via IV Novembre n. 5 - 40123 BOLOGNA

p.c. Al Comune di Bologna - Settore Patrimonio
Piazza Liber Paradisus n. 10
40129 BOLOGNA

Class. 34.07.01 /g. 603

Prot. N 2968

**OGGETTO: BOLOGNA - Appartamento in edificio residenziale sito in via delle Rose
n. 54 - Dati catastali: Foglio 234, mappale 73, subalterno 3.
Proprietà: Università di Bologna - Alma Mater Studiorum
Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art.
12 del D. L.gs. 42/04 e s.m.i.**

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto,

Vista la richiesta di verifica dell'interesse culturale presentata dalla proprietà in data
13/09/2016 e successive integrazioni pervenute il 11/11/2016 ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs.
42/2004 e s.m.i.;

Visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e
Ferrara con nota prot. n. 2374 del 03/02/2016;

Visto il verbale della seduta del 23/02/2017 della Commissione Regionale per il
patrimonio culturale dell'Emilia Romagna;

si comunica che l' immobile medesimo **non presenta** i requisiti di interesse culturale di
cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i seguenti motivi: il fabbricato,
risalente probabilmente agli anni Venti del Novecento, è una palazzina a quattro piani fuori
terra oltre al piano seminterrato che ricalca, per tecniche costruttive e materiali impiegati,
tipologie simili a quelle ricorrenti nell'edilizia sociale plurifamiliare borghese, realizzata a
Bologna nella prima metà del Novecento al di fuori dei viali di circonvallazione, senza
mostrare elementi di rilievo, sia sul piano stilistico e strutturale che su quello storico-formale.

L'edificio, tutelato dal RUE del Comune di Bologna per il suo interesse documentale, è
comunque sottoposto alla tutela paesaggistica espressa nella Dichiarazione di notevole
interesse pubblico del 04/02/1955 relativa alla zona collinare a sud est di Bologna, emessa ai
sensi della Legge n. 1497/1939.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt.
28, 88, 90 e segg. del sopra citato D.Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto
previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgs.163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva
dell'interesse archeologico.

LD / PFR

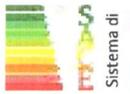
LD

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
Il Segretario Regionale, *Dott.ssa Sabina Magrini*

N.44526 19 APR. 2017

APAT

sb



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: BOLOGNA
Indirizzo: Via delle Rose n.54
Piano - Interno: terra
Coordinate Gis: LAT: 44.4826 LON: 11.3461
Proprietario: Vedi Sezione 12
Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
A944	/	234	73	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): 1914

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



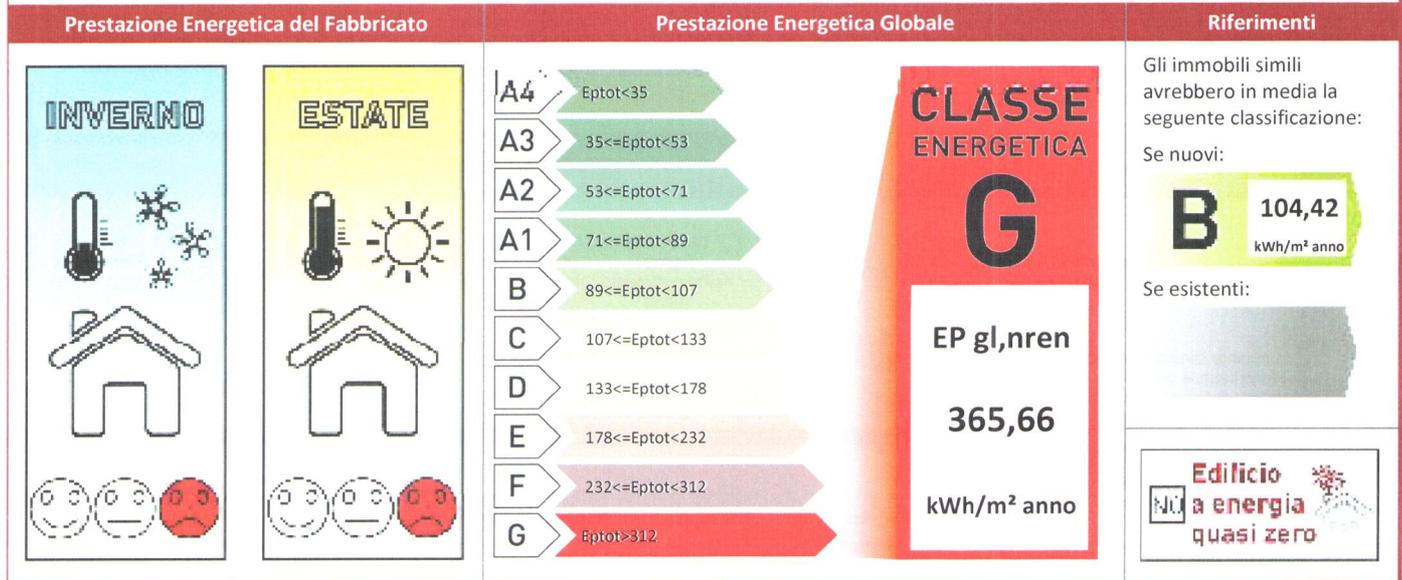
Illuminazione artificiale non presente



Trasporto di persone o cose non presente

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



SOGGETTO CERTIFICATORE

00997 ING. GRESLERI STEFANO

Stefano Gresleri

**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

TECNICI PREPOSTI

00997 ING. GRESLERI STEFANO

Stefano Gresleri

00997-050484-2017

RIASCIATO IL 28/06/2017

VALIDO FINO AL 28/06/2027

5. IMPIANTI PRESENTI

IMPIANTI COMBINATI (CLIMATIZZAZIONE INV. + ACS) H+	Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
	 Caldaia standard	1999		24,41	63.11%	1,50 [kWh/m2/anno]	365,66 [kWh/m2/anno]
	Vettore Energetico Utilizzato	Energia elettrica da rete		Quantità annua consumata in uso standard	310,82 [kWhel/anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	134,65
Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	3525,06 [Smc/ anno]	Emissioni di CO2 [kg/anno]	6644,41	

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

 Climatizzazione invernale	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	Superficie disperdente [m²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m²/anno]
		452,73	97,15	279,17	0,62
 Climatizzazione estiva	Volume lordo [m³]	Superficie utile [m²]	A sol,est [m²]	A sol,est / A sup	Y IE [W/m²k]
	0,00	0	3,08	0,032	0,4534

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO2
EP _{gl,nren} kWh/m² anno	EP _{gl,ren} kWh/m² anno	kg/m² anno
365,66	1,50	73,36

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/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 3	Impianto climatizzazione - Inverno - Sostituzione della caldaia esistente con modello a condensazione, installazione di sonda climatica e valvole termostatiche ai radiatori.	NO	7	291,55	F	291,55	F

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno **VETTORE ENERGETICO:** Energia elettrica

SOGGETTO CERTIFICATORE

00997 ING. GRESLERI STEFANO

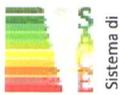



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

00997-050484-2017

RILASCIATO IL 28/06/2017

VALIDO FINO AL 28/06/2027



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: Edilclima EC700

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.

L'intervento di efficientamento proposto prevede la sostituzione della caldaia esistente con un modello a condensazione. Tale intervento può accedere alla richiesta di detrazioni fiscali del 65% per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.

12. PROPRIETARI

Alma Mater Studiorum - Università di Bologna Ente Pubblico P.Iva: 80007010376

13. 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: 19/06/2017

14. 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

15. ANNOTAZIONI

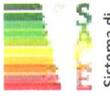
Da sopralluogo presso l'edificio non è stato possibile reperire il libretto di impianto. L'anno di installazione del generatore è quindi stato stimato.

SOGGETTO CERTIFICATORE

00997 ING. GRESLERI STEFANO

Stefano Gresleri





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

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

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

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

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO2 e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO2.

SEZIONE 8

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

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:

AE935423-7CF8-4157-9A1B-7A86F99899C5

SOGGETTO CERTIFICATORE

00997 ING. GRESLERI STEFANO



**ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA**

00997-050484-2017

RILASCIATO IL 28/06/2017

VALIDO FINO AL 28/06/2027