

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

1 di 26

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

\* \* \*

**E.S. R.G. n. 30/23**

Promosso da:

**LOTTO UNICO**

**Creditore procedente**

Contro:

**Debitore esecutato**

\* \* \*

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto ha dato corso agli accertamenti peritali visionando l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva ed estendendo le operazioni peritali presso:

- l'Agenzia del Territorio di Bologna, Ufficio del Catasto Fabbricati, sez. del Comune di Valsamoggia (BO);

- Archivio Pratiche Comunali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia (BO);

- Osservatorio dei valori immobiliari Comune di Valsamoggia (BO), località Savigno (tra cui: OMI e FIAIP).

Dalla disamina dei documenti agli atti, in merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, l'ausiliario del Giudice espone quanto segue:

**PREMESSA**

La sottoscritta ritiene opportuno proporre un unico lotto in quanto il bene pignorato è una unica unità immobiliare.

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

2 di 26

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato esaminato pendendo in

considerazione i:

- DATI DEL PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- PARTI COMUNI E SERVITU'

- CONFINI

-VINCOLI E ONERI

- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

-STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEL BENE

\* \* \*

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

3 di 26

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più

probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura,

il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo del

raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni

analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona.

L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto

edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

- fattori locali, tra cui si annovera la struttura e dinamica residenziale, la produttività della località, l'organizzazione urbanistica;

- fattori extraeconomici con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano etc);

- caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, manutenzione e la situazione occupazionale.

**DATI DEL PIGNORAMENTO:** Atto giudiziario, verbale pignoramento

immobili Tribunale di Bologna atto esecutivo del -/-, repertorio n. -/-.

Nota di trascrizione del -/-, Registro Generale n. -/-, Registro Particolare n. -

/- a Bologna.

**A favore di:** -/-, con sede a -/- c.f.: -/-, pignoramento per la piena proprietà

per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare abitativa, ubicate nel Comune di

Valsamoggia (BO), frazione di Savigno, località Cà di Zanna, in via Anzella

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

4 di 26

n.868/A, individuata con il foglio 10, mapp.78 sub.4;

**Contro:** -/-, nato a -/-, il -/-, c.f.: -/-, proprietario per la quota di 1/1.

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale

posto nel Comune di Valsamoggia (BO), frazione di Savigno, ubicato in via

Anzella n.868/A, indicato nel catasto fabbricati come via Montevecchio

n.868/A, nella località Ca' di Zanna; trattasi di appartamento ad uso civile

abitazione che si sviluppa su tre livelli, edificio a torre, composto da:

soggiorno con angolo cottura al piano terra, una camera con bagno al piano

primo, con sovrastante camera al secondo ed ultimo livello sottotetto, tutto

collegato da scale interne di proprietà esclusiva. Il tutto di superficie

commerciale ca. di mq 90.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Il bene immobile oggetto di

procedura esecutiva risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Valsamoggia (BO), frazione di Savigno a nome di:

- -/-, nato a -/-, il -/-, c.f.: -/-, proprietario per la quota di 1/1.

**L'abitazione** oggetto di procedura esecutiva risulta registrata al Catasto

Fabbricati del Comune di Valsamoggia (BO), località Savigno al:

foglio 10, particella 78, sub. 4, piano T, 1, 2, categoria A/4, classe 1,

consistenza 3,5 vani, superficie catastale 91 mq, totale escluse aree scoperte

91 mq, rendita catastale € 133,76.

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 23/03/2015, legge

regionale 1/2013 proveniente dal comune di Savigno I474; trasferito al

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

5 di 26

comune di Valsamoggia (BO) sezione Savigno M320F. (n.102/2015).

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:** Sì, c'è corrispondenza tra identificativo catastale e quanto pignorato.

Nell'unità immobiliare sono emerse alcune difformità, ciò è stato determinato in seguito al rilievo dello stato dei luoghi sovrapposto alla planimetria catastale; pertanto andrà aggiornata la planimetria per corretta distribuzione degli spazi. Tra le difformità si segnala che nello stato dei luoghi risulta quanto segue:

**- piano terra -**

- la porta d'ingresso risulta leggermente spostata sulla muratura a confine con l'esterno,

- la nicchia a confine con l'altra proprietà, lato destro rispetto all'entrata principale, risulta meno profonda rispetto a quanto rappresentato in pianta,

- l'ambiente soggiorno cucina appare leggermente più profondo, di qualche centimetro, rispetto a quanto rappresentato in planimetria,

- sul posto è stata rilevata un'altezza di 2.68 ml e non 2.70 ml come rappresentato in planimetria;

**- piano primo -**

- la finestra verso nord risulta spostata sulla muratura esterna e più stretta all'interno rispetto che all'esterno,

- la scala, che proviene dal piano terra, sul posto è stata rilevata con un gradino in più,

- la scala, che sale al piano secondo, sul posto è stata rilevata con un gradino

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

6 di 26

in più,

- la porta del bagno risulta spostata sulla muratura interna,

- sul posto è stato rilevato un fuori squadra a sfavore dell'unità confinante

verso destra,

- la finestra del bagno risulta più stretta all'interno rispetto che all'esterno;

**- piano secondo -**

- la finestra verso nord risulta spostata sulla muratura esterna e più stretta

all'interno rispetto che all'esterno,

- l'ambiente risulta leggermente più largo sul lato corto della scala,

- sono stati realizzati dei mobili d'arredo in cartongesso.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo dovranno essere

regolarizzate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale a

modello DOGFA, per corretta rappresentazione degli spazi, a firma di un

tecnico abilitato, per il costo presunto di circa € 800,00 oltre alle spese per i

diritti catastali, il tutto a cura del futuro acquirente.

**PARTI COMUNI E SERVITU':** La comproprietà delle parti comuni

dell'edificio a sensi di legge ed in particolare la comproprietà delle corti

distinte al Foglio 10 con i mappali 75-79.

L'unità immobiliare verrà ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, con ogni sua aderenza, sovrastanza e pertinenza, le

comunioni, gli usi e le servitù sia attive che passive se vi sono e come sono

ed abbiamo ragione legale di esistere ed inoltre con quanto contenuto

nell'atto di provenienza e titoli precedenti. (Repertorio -/-, Raccolta n. -/- del

-/-, Notaio dott. -/-, registrato all'agenzia delle entrate di Bologna il -/- e

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

7 di 26

trascritto a Bologna -/-).

**CONFINI:** Confini ragioni comuni da più lati, ragioni -/- e forse.

(Repertorio -/-, Raccolta n. -/- del -/-, Notaio dott. -/-, registrato all'agenzia

delle entrate di Bologna il -/- e trascritto a Bologna -/-).

**VINCOLI E ONERI:** La strada privata da cui si accede al borgo dalla

strada Comunale è gestita e mantenuta dagli abitanti del borgo, di cui fa

parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione. Viene specificato che il

nucleo abitativo è composto da n.7 proprietari, compresa l'unità esaminata.

Non c'è un amministratore di condominio che gestisce il borgo. Alcune delle

unità vengono abitate saltuariamente in quanto usate come seconde case.

Per quanto concerne la strada privata sono state reperite alcune informazioni

tramite l'arch. -/- che conosce bene il borgo, inoltre è stata fornita da lui una

scrittura privata, redatta nel 1967, relativa a questo argomento.

Dopo la frana di maggio, dell'anno corrente, i proprietari residenti delle unità

immobiliari (attualmente n.4) hanno sostenuto per la sistemazione

provvisoria e precaria della strada una spesa di circa € 18.000,00; è stato

chiesto per tale spesa ristoro alla Protezione Civile e ottenuti già €12.000,00.

Con urgenza, per la sistemazione definitiva del tratto stradale occorre

procedere con la redazione di un progetto complessivo di ripristino di gran

parte del tracciato con interventi molto più importanti e costosi che dovranno

essere sostenuti da tutti i proprietari (anche non residenti) sia degli immobili

che dei terreni, si suppone siano circa n.9.

Per procedere con la suddetta operazione a gennaio 2004 verrà convocato un

incontro tra tutti i soggetti interessati. Tale incontro è finalizzato sia a capire

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

8 di 26

quali sono tutti i soggetti interessati che per creare una realtà "giuridica" tipo

consorzio privato e/o condominio per la ricostruzione e gestione della strada

e aree comuni. Viene allegata, alla presente relazione, la mail dove l'arch. -/-

che ha descritto alla sottoscritta la situazione contingente della strada e la

scrittura privata riguardante il percorso per giungere al borgo.

**PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza):** Il bene

oggetto di procedura esecutiva risulta di proprietà di:

- -/-, nato a -/-, il -/-, c.f.: -/-, proprietario per la quota di 1/1 e -/-.

**PROVENIENZA DEL BENE:** Il bene al ventennio risultava di proprietà

come sotto:

- l'attuale proprietario era entrato in possesso del bene tramite

compravendita dal sig. -/-, nato a -/-e dalla sig.ra -/-, nata a Genova -/-,

con atto del -/- rep.n. -/- del dott. -/-, notaio in Bologna, trascritto il -/-;

- ai signori -/- e -/- l'immobile era pervenuto per compravendita dalla

sig.ra -/-, nata a -/-, con atto del -/- rep. n. -/- del dott. -/-, notaio in

Bologna, trascritto il -/- al n. part. -/-;

- alla sig.ra -/- l'immobile era pervenuto per compravendita dal sig. -/-,

nato a -/- , con atto del -/- rep. n. -/- del dott. -/-, notaio in Bologna,

trascritto il -/- al n. part. -/-.

**STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO**

**DELL'ACQUISTO DEL BENE:** Dall'atto di compravendita si evince che

l'attuale proprietario aveva dichiarato di essere libero da vincoli

matrimoniali. (Repertorio -/-, Raccolta n. -/- del -/-, Notaio dott. -/-,

registrato all'agenzia delle entrate di Bologna il -/- e trascritto a Bologna -/-).



**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

9 di 26

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI: Sull'immobile oggetto di procedura**

**esecutiva gravano le formalità come da relazione notarile al ventennio**

**allegata e visura ipotecaria aggiornata:**

*Iscrizioni e Trascrizioni*

**Ipoteca volontaria** iscritta il -/- al n. part. -/- e n. gen. -/-, per € -/- (-/-), a

garanzia del mutuo di € -/-. (-/-), di cui al rogito del -/- rep. n. -/-del dott. -/-,

notaio in Bologna, a favore di -/-, con sede in -/-, c.f.: -/-, con domicilio

eletto a -/-, -/-, a carico del sig. -/-.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il -/- al n. part. -/- e n. gen. -/-, per € -/- (-/-), a

favore di -/-. con sede a -/-, c.f.: -/-, con domicilio eletto in -/-, -/-, presso lo

studio dell'avv. -/-, a carico del sig. -/-.

**Pignoramento immobiliare** trascritto il -/- al n. part. -/- e n. gen. -/-, a

favore di -/-. con sede in -/-, c.f.: -/-, con domicilio eletto in -/-, in via -/-,

presso lo studio dell'avv. -/-, a carico del sig. -/-.

Viene precisato che risulta dall'atto di pignoramento trascritto -/- e, avendo i

chiamati all'eredità rinunciato alla devoluzione a loro favore, il Giudice del

Tribunale di Bologna, dott.ssa -/-, ha dichiarato giacente l'eredità con

decreto del -/-.

**REGIME FISCALE:** La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro

o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA:** Gli immobili originariamente

sorgevano nel Comune di Savigno (BO) ma nel 2014 sono stati accorpati con

altri Comuni limitrofi nel Comune di Valsamoggia (BO).

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

10 di 26

Valsamoggia (BO), località Crespellano risulta quanto segue:

### **Situazione Urbanistica**

Secondo il *Regolamento Urbanistico ed Edilizio* vigente (RUE) che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'osservanza delle leggi nazionali e regionali in materia del governo del territorio in coerenza con il *Piano Strutturale Comunale* (PSC).

L'area dove sorge il fabbricato è qualificata dal vigente PSC e RUE del Comune di Valsamoggia (BO) come "AVN" (ambiti agricoli di valore naturale e ambientale). L'art. 7.2 del PSC individua e classifica tali aree garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali.

Gli ambienti "AVN" comprendono le zone di tutela naturalistica, i siti di importanza comunitaria e le zone di protezione speciale, e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambienti perimetrali nella tavola n.2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche negli articoli 2.27, 2.33, 2.34, 2.35 del PSC. Tali tutele sono individuate dalle tavole 1.3 del PSC.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC e nel rispetto di quanto prescritto dal Piano Territoriale del Parco Regionale dell'Abazia di Monteveglio, e sono soggetti a PRA (art.11.5 delle norme di attuazione del PTCP) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.15 del PSC.

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

11 di 26

Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.

Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati condizione che:

- gli interventi edilizi avvengano prioritariamente attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal RUE;
- tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.

Tutto meglio esposto all'art. 4.6.2 delle norme del RUE.

La zona dove insiste il fabbricato si trova in zona di vincolo idrogeologico ma non va ad interessare lo stabile, inoltre viene specificato che la zona non è interessata da vincoli paesaggistici ne architettonici ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Nello stabile vi è un vicolo comunale dettato dagli strumenti urbanistici del RUE, come indicato nella cartografia del RUE, dove l'edificio è individuato nella lettera "R1 ES", come meglio specificato al punto 4 delle norme del RUE. Gli interventi di recupero e complessi con funzione originaria rurale (casa padronale con fienile stalla, casa-fienile e stalla, casa, stalla, fienile) individuati nella cartografia alla lettera "R" vengono classificati in modo specifico. La classe comprende edifici e complessi di diversa origine per

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

12 di 26

tipo ed epoca di costruzione, oltre che di diverso stato di manutenzione e uso.

Il fabbricato in oggetto è classificato con la lettera “R1”. Di seguito vengono spiegati gli interventi ammessi per gli edifici classificati “R1” riguardanti complessi rurali di interesse architettonico che andranno conservati sia nell’uso che nella tipologia. Sono ammessi interventi di MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RS (restauro scientifico) e RRC (risanamento conservativo). Per gli interventi di MS, RS e RRC è richiesta un’analisi storico-critica che riguardi il complesso e il suo contesto. L’analisi critica può dimostrare l’ammissibilità di interventi per la realizzazione di nuove aperture nei fronti secondari, per esigenze d’uso e riuso, e limitati interventi di riposizionamento di parti strutturali in conseguenza allo stato di conservazione fisico delle strutture.

**Regolarità Edilizia:**

L’edificio è stato eretto con opere iniziate in epoca antecedente al primo settembre 1967. Le pratiche visionate ed esibite alla scrivente dall'archivio del Comune di Valsamoggia (BO), località Savigno nello specifico sono:

*01- Prot. 1875 del 18/03/1995 - Art. 26 Legge 28/02/85 n.47, relativo ad opere interne;*

*02 - Prot. 3448 del 19/05/2009 pratica 1096 S – D.I.A. in Sanatoria (denuncia, inizio, attività) per ristrutturazione edilizia con frazionamento da una a due unità immobiliari residenziali dell’immobile in via Anzella 868/A.*

*All’interno del titolo edilizio c’è la richiesta del certificato di conformità edilizia e di Agibilità, sotto citata. All’interno del titolo edilizio ci sono*

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

13 di 26

*numerose integrazioni tra cui l'integrazione documentale del 4 luglio 2009*

*prot. 4662, citata nell'atto di provenienza.*

*03 - Prot. 615 del 29/01/2011 - richiesta del certificato di conformità edilizia*

*e agibilità, ai sensi dell'art.21 Legge Regionale n.31/2002 e successive*

*modifiche ed integrazioni. In data 27/03/2010 prot.2006 è stata presentata al*

*Comune di Savigno un'istanza per l'ottenimento del certificato di conformità*

*edilizia ed agibilità corredata di tutta la documentazione richiesta e lo*

*stesso Comune, con lettera del 29/01/2011 prot. 615, ha comunicato la*

*completezza della documentazione.*

Viene specificato che è stato richiesto al Comune di Valsamoggia (BO)

anche la concessione edilizia prot. n.799, con rilascio da parte del Comune il

06/05/1993, relativa alla ristrutturazione apportata al fabbricato, citata a pag.

8 dell'atto di provenienza del bene ma non fornita alla scrivente. Visto che

quest'ultimo titolo non è stato mostrato alla sottoscritta il Comune ha inviato

comunicazione, tramite pec, giustificandosi che in questo momento il titolo

non è stato reperito.

In occasione della consultazione dei documenti pervenuti dall'archivio dal

Comune di Valsamoggia (BO), frazione di Savigno, è stata eseguita dalla

scrivente una verifica dei titoli che hanno legittimato le varie parti del

fabbricato (documenti esibiti dall'archivio dell'ufficio tecnico) e

parallelamente sono state compiute visite, nel mese di ottobre 2023,

nell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Facendo la comparazione tra lo stato legittimo e i rilievi, tale verifica ha

messo in evidenza alcune difformità rilevate nello stato dei luoghi, tra cui:

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

14 di 26

Tra le difformità si segnala che nello stato dei luoghi risulta quanto segue:

**- piano terra -**

- la porta d'ingresso risulta leggermente spostata sulla muratura a confine con l'esterno,

- la nicchia a confine con l'altra proprietà, lato destro rispetto all'entrata principale, risulta meno profonda rispetto a quanto rappresentato in pianta,

- l'ambiente soggiorno cucina appare leggermente più profondo, di qualche centimetro, rispetto a quanto rappresentato in planimetria,

- sul posto è stata rilevata un'altezza di 2.68 ml e non 2.70 ml come rappresentato in planimetria;

**- piano primo -**

- la finestra verso nord risulta spostata sulla muratura esterna e più stretta all'interno rispetto che all'esterno,

- la scala, che proviene dal piano terra, sul posto è stata rilevata con un gradino in più,

- la scala, che sale al piano secondo, sul posto è stata rilevata con un gradino in più,

- la porta del bagno risulta spostata sulla muratura interna,

- sul posto è stato rilevato un fuori squadra a sfavore dell'unità confinante verso destra,

- la finestra del bagno risulta più stretta all'interno rispetto che all'esterno;

**- piano secondo -**

- la finestra verso nord risulta spostata sulla muratura esterna e più stretta all'interno rispetto che all'esterno,

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

15 di 26

- l'ambiente risulta leggermente più largo sul lato corto della scala,

- sono stati realizzati dei mobili d'arredo in cartongesso.

Per regolarizzare dette opere non legittime, realizzate in difformità dai titoli

abilitativi, fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, occorrerà redigere una

pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria (applicazione della L.R. 23/2004

art.17 bis, comma 2) con il pagamento di un'oblazione non inferiore ad €

2.000,00. La sanatoria implica il pagamento di una sanzione, una volta

verificato che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed

edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al

momento della presentazione della domanda. La richiesta del titolo

abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un

professionista abilitato che attesti ai sensi dell'art. 481 del c.p., per la

conformità. In relazione alla normativa tecnica ed edilizia, la conformità

delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento

alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle opere

medesime.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la

normativa antisismica, di sicurezza e igienico sanitaria.

Per quanto riguarda le difformità strutturali alcune possono essere

considerate non rilevanti per la pubblica incolumità (D.G.R 2272/2016),

mentre altre vengono considerate rilevanti, tra cui la modifica o spostamento

di porte su muri portanti, variazioni su parti portanti verticali o orizzontali

dell'edificio che dovranno essere valutate determinando l'epoca della

realizzazione dell'abuso (se l'intervento è stato eseguito prima o dopo la data

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

16 di 26

del 23/10/2005) e pertanto andranno fatte le opportune verifiche strutturali

per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica (L.R. 19/2008 art. 19-22,

D.P.R. 380/2000).

Le sopracitate opere di sanatoria restano a carico dell'aggiudicatario con

relativo pagamento di oneri, sanzioni e diritti di segreteria oltre alla spesa per

le competenze tecniche da parte del professionista abilitato.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in

merito all'accertamento di conformità richiesti dal Comune di Valsamoggia

(BO) anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico

del futuro aggiudicatario. In caso di non rilascio del nuovo titolo edilizio di

S.C.I.A. a sanatoria da parte del Comune di Valsamoggia (BO), sulle

porzioni di edificio in oggetto, dovrà essere eseguita la messa in pristino

delle opere eseguite in difformità a carico dell'aggiudicatario, (viene ritenuta

improbabile quest'ultima ipotesi).

È sempre possibile prima dell'acquisto all'asta di detto bene rivolgersi

all'Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia (BO), al fine di accertare la

possibilità di sanare il bene ed adempiere alla regolarizzazione del bene

rispetto ai titoli edilizi legittimati.

Una volta regolarizzato l'immobile presso il Comune andrà aggiornata anche

la planimetria catastale con modello DOGFA a firma un tecnico abilitato

oltre alle spese per i diritti catastali, il tutto a cura del futuro acquirente.

Il giudizio di stima di seguito riportato e seguente abbattimento del bene

eseguito dalla scrivente terrà conto per quanto possibile dell'attualità di

quanto sopra descritto, causa la regolarizzazione urbanistica - edilizia-



**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

17 di 26

catastale, oltre all'eventuale verifica sismica, a cura e spese

dell'aggiudicatario.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** L'unità immobiliare con

destinazione abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica,

registrata in data 11/12/2023, valevole fino al 11/12/2033, codice

identificativo n.04494-507520-2023, redatta dal dott. arch. Bernardetta

Ascani, numero di accreditamento n.04494.

Nel presente certificato si attesta che l'unità immobiliare identificata al

Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia (BO), sezione Savigno al

foglio 10, mapp. 78, sub. 4, oggetto di perizia, si trova in classe energetica

"G".

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:** Alla data del sopralluogo l'immobile

oggetto della presente esecuzione era libero da persone e in semi stato di

abbandono.

**DESCRIZIONE DEL BENE:** Il fabbricato in cui è posta la porzione

oggetto di stima è ubicato nel Comune di Valsamoggia (BO), in provincia di

Bologna e precisamente nella frazione di Savigno, che si trova al di fuori del

centro storico del comune di appartenenza e che dista circa 30 Km da

Bologna.

L'unità immobiliare è situata in un piccolo borgo isolato dal resto del centro

abitato e più precisamente nella località denominata Cà di Zanna.

Per arrivare al piccolo borgo abitativo, supera la località di Savigno, è

possibile salire lungo la strada asfaltata di via Montevecchio fino all'incrocio

con via Anzella al civico n. 868. All'altezza di tale civico, tramite un

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

18 di 26

cancello metallico apribile manualmente, è possibile accedere alla strada

sterrata privata che conduce nell'area comune del borgo, individuata con il

mapp. 75 e mapp. 79). In prossimità del cancello, in prossimità della strada

pubblica di via Montavecchio, si trova l'immissione alla strada comunale

individuata da un passo carraio dov'è apposto il cartello con il n.23/ 1993.

Viene precisato che percorrendo la strada privata, che conduce al borgo, è

possibile scorgere una visuale aperta sulla valle incorniciata da una fitta

vegetazione di alberi di castagno.

La strada sterrata che conduce al borgo è percorribile sia a piedi che con auto

private, ma in nessun modo è raggiungibile da mezzi pubblici.

Durante la redazione della presente perizia, come verificato durante il

sopralluogo avvenuto nell'autunno 2023, la strada sterrata che conduce al

borgo era in parte franata a causa delle alluvioni che hanno colpito la regione

Emilia-Romagna nella primavera 2023 e che hanno coinvolto anche questa

zona.

Viene precisato che il tratto di strada privato è attualmente transitabile da

auto solo per un pezzo, perché in parte la strada è franata, e per circa 100

metri, nell'ultimo tratto, si giunge alle abitazioni solo a piedi.

Gli abitanti del borgo si stanno adoperando e prodigando, avendo chiesto

anche in parte il contributo forestale, per il rifacimento del percorso che

consente di giungere al nucleo abitativo.

Nell'atto di provenienza non è citata esplicitamente se la strada che conduce

al borgo è in comproprietà di tutti i proprietari del nucleo abitativo, ma di

fatto è attualmente l'unico percorso per giungere al borgo.

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

19 di 26

Nella cartografia della zona è visibile un percorso alternativo per giungere al borgo, via Rivabene, ma questa strada, essendo in molti tratti in disuso da molto tempo, non è più transitabile in nessun modo.

Il piccolo borgo è composto da unità immobiliari residenziali tutte vicine tra loro ma non tutte in aderenza ma comunque contigue, di proprietà di n.7 possessori, compresa la piccola unità oggetto della presente vendita.

L'unità immobiliare è ubicata in uno dei fabbricati del complesso residenziale che caratterizza la località Cà di Zanna e più precisamente è ubicata nella parte centrale dello stabile, nella porzione più alta che si distingue dal resto dello stabile perché di tipologia a torre.

Sulla facciata dell'edificio, sopra l'ingresso dell'abitazione è stata incastonata una piccola madonna in bassorilievo e sopra la finestra più alta c'è una lapide in pietra con scolpito il numero 1317, che probabilmente determina la datazione dell'edificio. Questi elementi rendono lo stabile singolare rispetto agli altri edifici limitrofi per le sue singolarità e peculiarità architettoniche.

La prima ristrutturazione dell'unità immobiliare è avvenuta circa tra il 1993 e il 1995 e successivamente, nel 2009, è avvenuta l'ultima ristrutturazione e qualche lavoro di manutenzione ordinaria.

La porzione dello stabile che riguarda la torre, dove si trova l'unità oggetto di vendita, era inizialmente una unica unità unita con la parte destra dello stabile, guardando l'ingresso lasciandosi alle spalle lo spiazzo d'arrivo.

Nel 2009 l'unità è stata frazionata in due piccole ed ha generato anche l'unità pignorata. Oggi la parte destra dello stabile è di un'altra proprietà con

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

20 di 26

la propria entrata indipendente.

La parte sinistra dell'edificio, guardando la facciata principale, è anch'essa

adibita a residenza e si sviluppa su più livelli, mentre sul retro, in aderenza

all'unità oggetto di vendita, si trova un edificio in parte crollato. Gli altri

stabili del borgo sono situati nelle immediate vicinanze dell'edificio appena

descritto, dove è ubicata l'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è stata concepita in maniera singolare

perché si sviluppa su tre piani con un ambiente per livello.

L'unico accesso dell'unità immobiliare avviene tramite un'ampia porta ad

arco a tutto sesto, apribile tramite due ante, che consentono di accedere al

soggiorno con angolo cottura e camino.

Sul lato della porta, unico accesso dell'abitazione, si trova una scala d'arredo

a vista, creata da un tubolare in metallo tinteggiato di colore nero con pedate

in legno.

Il collegamento verticale, soprattutto nella prima parte, non è provvisto di

corrimano. Lo sbarco della scala avviene sul lato a confine con la muratura

esterna dell'ambiente del piano primo. A questo livello, oltre ad una stanza,

si trova il bagno finestrato.

Un'altra scala d'arredo, della stessa tipologia costruttiva della precedente

descritta, consente di arrivare all'ultimo piano sottotetto caratterizzato da una

copertura con travi a vista nell'ambiente.

Il soggiorno con angolo cottura, del piano terra, è illuminato da una porta

finestra a tutto sesto che prevede l'oscuramento tramite due persiane in

legno. La zona cucina è fissa in quanto incassata nella muratura ed è ben

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

21 di 26

visibile perché si trovano sul lato opposto all'entrata.

La piccola stanza al piano primo è illuminata da una finestra rivolta verso

l'area comune del borgo ed è caratterizzata sia dalla scala che arriva dal

piano sottostante che da quella che sale al livello sottotetto. A questo piano il

corrimano del collegamento verticale è in parte stato rimosso.

Il bagno, illuminato da un'alta finestra rivolta verso la valle, è provvisto di

lavabo in ceramica, sanitari in ceramica bianca e piatto doccia. Il wc ha la

cassetta a vista.

La camera dell'ultimo livello prevede un arredo fisso in cartongesso ed è

illuminata sia da una finestra rivolta verso il borgo sia da una finestra

zenitale sulla falda.

La struttura portante dell'edificio è in muratura piena di pietra, lasciata a

vista nella parte esterna, dove architravi in pietra serena, sopra la porta e

sopra le finestre, caratterizzano la facciata principale.

All'interno le tramezzature sono state realizzate in mattoni. Tutte le pareti

interne sono state intonacate e tinteggiate con tempera di colore bianco.

In tutti i livelli è stata montata una pavimentazione in gres, tipo cotto, color

mattone in piccolo formato.

La zona dell'angolo cottura è rivestita, a parete, da piastrelle quadrate di

piccolo formato di colore rosa tenue e nel bagno il rivestito a parete è stato

realizzato in piastrelle rettangolari, di dimensione di circa cm 12x20, in

ceramica di colore bianca.

La porta del bagno è stata posata in legno non tamburato.

La rubinetteria della cucina e del bagno è in acciaio.

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoaascani@covino.it](mailto:architettoaascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

22 di 26

Le finestre sono state realizzate con telaio in legno e vetro singolo, mentre

l'oscuramento avviene tramite persiane in legno con ferramenta metallica a vista.

Nella porta d'ingresso è stato posato un cancello metallico a due ante e in tutte le finestre, ad eccezione di quella del bagno, sono state previste inferiate o parapetti metallici tinteggiati di colore antracite.

Nelle murature del sottotetto non sono visibili macchie dovute ad infiltrazioni provenienti dal tetto, mentre a piano terra, in prossimità della nicchia sul lato della muratura a destra dell'entrata, sono visibili macchie di umidità di risalita dal terreno sottostante.

L'unità prevede finiture databili all'epoca della prima ristrutturazione dell'immobile con uno stato scarso di manutenzione.

L'appartamento è in completo stato di abbandono dal 2018.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed avviene mediante caldaia con produzione combinata (riscaldamento - acs), alimentata a gas gpl con radiatori in metallo; la regolazione avviene direttamente dalla caldaia.

La caldaia è ubicata in un pensile dell'angolo cottura. Dallo stato di abbandono dell'abitazione si evince che l'impianto è inattivo da diversi anni, inoltre dalla lettura del libretto della caldaia si evince che non sono stati effettuati controlli periodici obbligatori per legge.

Il bombolone del GPL è interrato sul lato destro del fabbricato e nel periodo del sopralluogo effettuato dalla scrivente era difficilmente visibile il coperchio da dove viene riempito, perché coperto da fitta ed alta erba.

Tutti gli impianti sono incassati tra cui: elettrico e l'idrico sanitario ma non è

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

23 di 26

presente l'impianto radiotelevisivo.

La scrivente per gli impianti presenti non certifica nessuna conformità alle normative in materia.

Tutto meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

**CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:** Non è stato possibile reperire nessuna certificazione di conformità degli 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:** Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, nei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

24 di 26

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

dell'unità residenziale fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente;

- per il 15%, fino a 25mq e del 5% per la quota eccedente qualora le

superfici dei balconi, terrazzi e simili, non siano comunicanti, con i vani

principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e dei vani

accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi

e corridoi e simili;

- la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di

superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1.50 non è computata;

- vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura del 50%.

La superficie commerciale così come sopra determinata viene arrotondata al

mq, tenendo conto dell'unità di misura solo come parametro, ma la

valutazione complessiva dei beni viene effettuata a corpo e non a misura,

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come di seguito:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup.mq comm.</b>
Appartamento PT-P1-P2	90,00	1,00	90,00
<b>Totale mq</b>			<b>90,00</b>

**STIMA DEL BENE: - Aspetto economico** – il quesito del G.E. chiede di

determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita

nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.

Il valore di mercato, peraltro rappresenta il più probabile prezzo in contanti

che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ad un venditore che

ragionevolmente accettare, sebbene fosse messo in vendita per un adeguato

periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il



**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

25 di 26

venditore sono ben informati e agiscono con prudenza.

**Criterio di stima adottato:**

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che detta scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima. Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ad appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva analisi di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato conservativo, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale a cura e le spese del futuro aggiudicatario.

In considerazione ed in merito all’attuale andamento del mercato immobiliare (valori censiti da l’OMI e FIAIP) si è osservato anche nella seconda metà dell’anno 2023 c’è stata una leggera ripresa delle compravendite immobiliari, situazione più sentita nei comuni di capoluogo, con tempi medi di compravendita più ravvicinati tra loro (fonti NOMISMA).

Un ulteriore considerazione viene fatta in merito alla vetustà dell’unità immobiliare, anche se lo stabile e l’appartamento appaiono in dignitoso stato

**Arch. Bernardetta Ascani**

Tel. 3395416891 – e-mail: [architettoascani@covino.it](mailto:architettoascani@covino.it)

e-mail pec: [ascani.bernardetta@archiworldpec.it](mailto:ascani.bernardetta@archiworldpec.it)

26 di 26

di manutenzione, si ritiene opportuno proporre valori cautelativi legati alle difformità presenti nel bene.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato espressa dagli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale come di seguito:

**VALORE DEL BENE INTERO:** Appartamento di 90 mq x 800,00€ = € **72.000,00** (Euro settantaduemila/00). **Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura esecutiva da porre A BASE D'ASTA è del VALORE DI € 61.000,00** (Euro sessantunomila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Bologna, 19/12/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Bernardetta Ascani