

ANDREA ZAGNI Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 46/2025 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Promosso da:

Udienza 06.10.2025

Creditore Procedente

Ore 11:50

Contro

Soggetto Esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto del 12/06/2025 (comunicazione tramite PEC del 13/06/2025) nominava l'Arch. Andrea Zagni, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Bologna al n. 2454, con studio in Bologna (Bo) Via Gherardo Ghirardini n. 12, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto; il CTU nominato ha inviato accettazione telematica dell'incarico in data 14/06/2025.

Custode Giudiziario veniva nominato l'Avv. Laura Sala.

L'Ill.mo Giudice conferiva allo scrivente l'incarico di rispondere al seguente incarico di rispondere al seguente quesito:

- Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).*
- Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati*

indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali.

3. *Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c.3 comma;*

4. *Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;*

5. *Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;*
6. *Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;*
7. *Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;*
8. *Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte dirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*
9. *Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per*

tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. *Depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.*

11. *Provvedere alla predisposizione della c.d. A.P.E. ovvero comunque di acquisirla, previa verifica, se per la tipologia dei beni compendio della procedura in epigrafe, detta certificazione sia necessaria.*

Il primo accesso è avvenuto in data **11-07-2025**, congiuntamente all'Avv. Laura Sala nominato Custode Giudiziario. L'accesso è stato di tipo forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro, con sostituzione delle serrature.

* * *

Si evidenzia che il Custode Giudiziario, anche per conto del sottoscritto, con raccomandata AR del 17-06-2025 ha inviato ai Soggetti Esecutati, Sig. ---/- -- e Sig.ra ---/--- proprietari dei beni oggetto di perizia per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo previsto per il giorno 08-07-2025. La raccomandata è stata ritirata solo dal Sig. ---/---, il quale in data 02-07-2025 ha comunicato via mail la sua indisponibilità per il giorno previsto senza però fornire date alternative; non ha inoltre dato riscontro al successivo invito del Custode Giudiziario di essere contattato per concordare un accesso congiunto ai beni oggetto di procedura.

In accordo con il Custode Giudiziario si è stabilito di procedere con il

sopralluogo in data 11-07-2025.

* * *

Si allega copia del Verbale di accesso.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove

si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del

Territorio competente, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in 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
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di procedura, il metodo di stima adottato è quello sintetico di comparazione (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine 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, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo averne determinato il più probabile valore di mercato, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare tra il 10% ed il 40%, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna, presentazione n. 8, in data 18/02/2025 Reg. Gen. n. 7109 e Reg. Part. n. 5155, è stata pignorata al Sig. ---/--- e alla Sig.ra ---/--- la proprietà, per la quota di 1/2 (mezzo) ciascuno dei seguenti beni immobili:

- Fabbricato ad uso abitativo su due piani con annessa piccola corte recintata, piccolo fabbricato di servizio e area cortiliva esclusiva, oltre ad appezzamenti di terreni agricoli confinanti.

Il tutto sito in Comune di Valsamoggia (Bo), località Savigno, Via Malcantone n. 5926.

Nella predetta Nota di trascrizione gli immobili oggetto di procedura sono così identificati:

Catasto Fabbricati - Comune di Valsamoggia (Bo), Savigno, Via Malcantone n. 5926:

- Foglio 13 Particella 282 Sub 1, Natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 9 vani, Piano T-1;
- Foglio 13 Particella 282 Sub 2, Natura F/1 – Area Urbana, Consistenza - ;
- Foglio 13 Particella 282 Sub 3, Natura F/1 – Area Urbana, Consistenza - ;

Catasto Terreni - Comune di Valsamoggia (Bo), Savigno, Via Malcantone n. 5926:

- Foglio 13 Particella 161 Sub --, Natura T-Terreno, Consistenza 12 are 18 centiare;
- Foglio 13 Particella 281 Sub --, Natura T-Terreno, Consistenza 97 are 67 centiare;
- Foglio 13 Particella 283 Sub --, Natura T-Terreno, Consistenza 33 are 95 centiare;

centiare;

Il tutto a favore di ---/---.

* * *

Il CTU vista la consistenza e le caratteristiche dei beni predispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà dei Soggetti Esecutati di:

- fabbricato ad uso abitativo (*sub 1*) con annessa piccola corte recintata (*sub 3*), distribuito su due piani (piano terra con cucina, soggiorno-pranzo oltre a cantina con accesso separato esterno, e piano primo con ingresso diretto dalla piccola corte, tre camere, disimpegno e bagno) collegati da una scala interna;

- piccolo fabbricato di servizio (*sub 1*) anch'esso distribuito su due piani (piano terra con portico, cantina, ripostiglio e piano primo con fienile e pollaio);

- area cortiliva pertinenziale ad uso esclusivo (*sub 2*);

- tre (n. 3) appezzamenti di terreni agricoli confinanti.

Il tutto sito in Comune di Valsamoggia, località Savigno, Via Malcantone n. 5926.

Da regolarizzare dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

La superficie lorda dell'abitazione e della cantina è di circa 190,00 mq., del fabbricato di servizio di circa 76,00 mq.; dell'area cortiliva e della corte di

circa 3065,00 mq.; i terreni agricoli adiacenti hanno rispettivamente una superficie di circa 1218,00 mq., 9467,00 mq. e 3395,00 mq., per un totale di circa 14.080,00 mq.

* * *

Relativamente alla consistenza dei beni in oggetto, si specifica che:

- *la superficie del fabbricato di servizio, non essendo stato possibile verificarne la consistenza in quanto non accessibile, è stata ricavata graficamente dalla planimetria catastale;*
- *la superficie dell'area cortiliva pertinenziale dei fabbricati e della piccola corte, avendo eseguito solo una identificazione visiva dello stato dei luoghi, è desunta graficamente dall'estratto di mappa catastale;*
- *la superficie dei terreni, non essendo stata eseguita alcuna verifica strumentale dei confini ma solo una identificazione visiva dello stato dei luoghi, è desunta dalle visure catastali.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima, da visure effettuate in data 14/06/2025, risultano così catastalmente identificati:

Beni intestati a:

- ---/--- – **proprietà per 1/2 (mezzo);**
- ---/--- – **proprietà per 1/2 (mezzo).**

Beni identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Valsamoggia (Bo), località Savigno:

- Foglio 13 Map. 282 sub 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 9 vani, Sup. Cat. Totale 168 mq (165 mq. aree scoperte escluse), Rendita € 343,96 – piano T-1

Indirizzo: Via Malcantone n. 5926;

- Foglio 13 Particella 282 Sub 2, Categoria F/1 –Area Urbana – piano T

Indirizzo: Via Malcantone n. 5926;

- Foglio 13 Particella 282 Sub 3, Categoria F/1 –Area Urbana – piano 1

Indirizzo: Via Malcantone n. 5926;

Catasto Terreni - Comune di Valsamoggia (Bo) località Savigno - Via

Malcantone n. 5926:

- Foglio 13 Particella 161, Qualità Seminativo Classe 3, Superficie 1218 mq., Reddito dominicale € 2,20, Reddito agrario € 4,40;

- Foglio 13 Particella 281, Qualità Seminativo Classe 3, Superficie 9467 mq., Reddito dominicale € 17,11, Reddito agrario € 34,23;

- Foglio 13 Particella 283, Qualità Seminativo Classe 3, Superficie 3395 mq., Reddito dominicale € 6,14, Reddito agrario € 12,27;

Lo scrivente precisa che non è stata eseguita alcuna verifica strumentale dei confini (anche in funzione di una verifica della consistenza), ma solo una identificazione visiva dello stato dei luoghi.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali indicati nelle visure catastali e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

* * *

Si evidenzia che:

- la planimetria catastale (*Sub 1*) vigente relativa al fabbricato ad uso abitazione **non** corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo:

- al piano terra, l'attuale soggiorno-pranzo è riportato suddiviso in due ambienti di cui uno indicato come cucina; non è riportato il pilastro a ridosso della scala; sono indicate due finestre, ma una risulta attualmente tamponata;
- al piano primo, non è riportato il bagno e il relativo disimpegno; nell'ingresso sono indicate due finestre ma una risulta attualmente tamponata;
- esternamente è riportato un manufatto ad uso ripostiglio, non più esistente.

o relativamente al fabbricato di servizio, si specifica che non è stato possibile verificare la corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria catastale (*Sub 1*) e lo stato dei luoghi, essendo esso non accessibile.

A totale onere e carico del futuro aggiudicatario l'aggiornamento catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni degli immobili in oggetto, ai sensi di Legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio o come riportato in:

- Atto di Compravendita del Notaio ---/---, rep. n. 21074/4058 del 02/12/2003, trascritto a Bologna il 15/12/2003 al n. 41251 del Registro Particolare e al n. 62038 del Registro Generale.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere come riportato in:

- Atto di Compravendita del Notaio ---/---, rep. n. 21074/4058 del

02/12/2003, trascritto a Bologna il 15/12/2003 al n. 41251 del Registro

Particolare e al n. 62038 del Registro Generale.

VINCOLI E ONERI

Tutti quelli relativi all'eventuale stato di comunione nel quale gli immobili sono posti ed allo stesso comuni per legge e destinazione.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con altre proprietà, come meglio in fatto.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima appartengono a:

○ ---/--- – **proprietà per 1/2 (un mezzo) in regime di comunione dei beni;**

○ ---/--- – **proprietà per 1/2 (un mezzo) in regime di comunione dei beni.**

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati sono pervenuti agli esecutati con Atto di Compravendita del Notaio ---/---, rep. n. 21074/4058 del 02/12/2003, trascritto a Bologna il 15/12/2003 al n. 41251 del Registro Particolare e al n. 62038 del Registro Generale.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, al momento dell'acquisizione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, i Soggetti esecutati hanno dichiarato di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni oggetto della presente procedura esecutiva gravano le formalità indicate nella Relazione Notarile allegata e da Ispezione Ipotecaria, che di

seguito si sintetizzano.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

Iscrizioni

- **Ipoteca di Rinnovazione:** iscritta a Bologna in data 30/10/2023 ai nn. 50624 del Reg. Gen. e 8325 del Reg. Part. – Derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ---/---. e contro Soggetti esegutati.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare:** trascritto a Bologna in data 18/02/2025 ai nn. 7109 del Reg. Gen. e 5155 del Reg. Part. - A favore di ---/--- e contro Soggetti esegutati.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a Imposta di Registro oppure I.V.A., secondo del regime fiscale dell'acquirente al momento del decreto di trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del **Comune di Valsamoggia** risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA. Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2025/146 rilasciato il 27/06/2025, i beni oggetto di pignoramento identificati al Catasto Terreni al Foglio 13 Mappali 161, 281, 283 risultano classificati dal PSC vigente in:

- "Territorio Rurale – TR" ai sensi dell'art. 6.1 – PSC Norme;
- "Contesto Territoriale D3: Contesto di San Biagio" ai sensi dell'art. 7.6

– PSC Norme;

- “Ambiti Agricoli di Valore Naturale Ambientale – AVN” ai sensi dell’art. 7.2 – PSC Norme;

Sistema delle Risorse Naturali:

- “Sistema Collinare” ai sensi dell’art. 2.30 – PSC Norme e artt. 3.2, 7.1, 10.8 – PTCP;
- parte dei Mappali 161, 281, 283 in “Aree forestali” ai sensi dell’art. 2.31 – PSC Norme e art. 7.2 – PTCP;

Sistema Idrogeologico:

- “Perimetro dei Bacini Montani” ai sensi degli artt. 4.3, 4.4, 4.8, 6.9 e 6.10 – PTCP;
- “Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E) Bacino del fiume Reno” ai sensi dell’art. 6.1 – PTCP;
- “Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici” ai sensi del RDC n. 3267/1923;
- “Rischio da frana U.I.E a rischio medio – R2” ai sensi art. 2.14 – PSC Norme e art.6.8 - PTCP;
- “Attitudine alle trasformazioni edilizie e urbanistiche U.I.E non idonee ad usi urbanistici” ai sensi dell’art. 2.15 – PSC Norme e art. 6.9 – PTCP;

Rete Ecologica Provinciale:

- “Connettivo ecologico diffuso” ai sensi dell’art. 3.5 – PTCP;

Rete Ecologica Locale:

- “Corridoio ecologico” ai sensi art. 3.7 – PSC Norme;
- Mappale 281 interessato da “Direttrici principali”;

Sistema delle Risorse Storiche Archeologiche:

- Mappali 161, 281 interessati da “Boschi storici, alberi monumentali, giardini di pregio” ai sensi art. 2.39 – PSC Norme;

Vincoli, rispetti e localizzazione degli elementi:

- “Zone di rispetto dell’osservatorio astronomico di Montepastore (15 km);

I suddetti terreni risultano classificati dal RUE vigente in:

- “Territorio Rurale – TR” ai sensi dell’art. 4.6.1 - RUE Norme;
- “Contesto Territoriale D3: Contesto di San Biagio” ai sensi dell’art. 4.6.16 – RUE Norme;
- “Ambiti Agricoli di Valore Naturale Ambientale – AVN” ai sensi dell’art. 4.6.2 – RUE Norme.

Gli immobili sono stati **realizzati in data antecedente al 01/09/1967.**

A seguito dell’Istanza di Accesso agli Atti all’Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia (prot. n. 2025/32942 del 16/06/2025), è stato reso disponibile quanto segue:

1. **Denuncia di Inizio Attività** *“per modifiche interne ed adeguamento igienico sanitario in fabbricato ad uso abitazione”*

Pratica n. 122/1996, Prot. n. 6846/1996 del 28/09/1996.

STATO LEGITTIMO

2. **Comunicazione di Fine Lavori del 16/08/1999**

Prot. n. 5224/1999 del 19/08/1999.

Si evidenzia che la documentazione resa disponibile dall’Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia è relativa esclusivamente al fabbricato ad uso abitativo.

* * *

Relativamente al fabbricato di servizio non risulta depositato alcun titolo edilizio che ne attesti la legittimità che pertanto è attestata, anche in conformità alle vigenti norme e disposizioni in materia e a seguito di verifiche eseguite presso l'Archivio Storico Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Bologna, dalla planimetria catastale (*Foglio 13 Particella 282 Sub I*) depositata in data 27/02/1996 con prot. BO0192.1.

Accertamento della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 11/07/2025) è stato effettuato anche un sommario rilievo e verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

Si specifica che la verifica è stata eseguita solamente nel fabbricato ad uso abitativo, essendo il fabbricato di servizio non accessibile.

Nel fabbricato abitativo, sono state riscontrate alcune difformità rispetto al titolo edilizio legittimo (**Denuncia di Inizio Attività**, Pratica n. 122/1996, Prot. n. 6846/1996), consistenti in:

- n. 2 finestre risultano tamponate;
- non è presente la tettoia/ripostiglio esterna;

Per la regolarizzazione delle altre difformità rilevate si rende necessario il deposito, *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*, di **idoneo Titolo**

Edilizio a Sanatoria, (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) con il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente compresi tra € 100,00 e € 300,00) e delle eventuali sanzioni in vigore e stabilite dall'Amministrazione Comunale al momento della presentazione (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 23/2004 come modificata

dalla L.R. 15/2013 e dalla L.R. 12/2017), attualmente comprese tra € 2.000,00 e € 5.000,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario la richiesta dell'adeguamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio con il pagamento dei relativi diritti di segreteria, attualmente pari ad € 70,00.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il successivo deposito di Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) ed il pagamento dei relativi diritti di segreteria, attualmente pari ad € 100,00; si evidenzia che tale adempimento è attualmente facoltativo nel caso di deposito di Titoli Edilizi a sanatoria senza opere (art. 23-L.R.15/2013).

Saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario gli eventuali adeguamenti necessari e le successive certificazioni di conformità di tutti gli impianti dovute per la presentazione della SCCEA.

Saranno inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le competenze professionali, indicativamente stimate tra € 2.000,00 e € 4.000,00, dovute al Professionista incaricato per la predisposizione delle pratiche e degli adempimenti necessari alla regolarizzazione delle difformità, in conformità alle vigenti normative e disposizioni o in vigore al momento della presentazione.

Nota sui Materiali pericolosi per la salute

Durante il sopralluogo lo scrivente ha rilevato, ad una analisi esclusivamente visiva, che parte del manto di copertura del fabbricato abitativo è realizzato con pannelli ondulati presumibilmente contenenti amianto. La verifica e l'accertamento dell'effettiva presenza di amianto o altri materiali pericolosi per la salute, oltre che la loro rimozione e smaltimento, saranno a totale

onere e carico del futuro aggiudicatario.

CONFORMITÀ IMPIANTI

La certificazione di conformità dell'impianto elettrico/radiotelevisivo ed elettronico dell'abitazione risulta depositata con Prot. n. 1088 del 15/02/1997

(Vedasi paragrafo precedente "INDAGINE AMMINISTRATIVA".

Per gli altri impianti realizzati/installati **non è stato possibile reperire la relativa certificazione di conformità**, 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.

Per quanto riguarda il fabbricato di servizio, non è stato possibile verificare la presenza di impianti in quanto non accessibile e, come precedentemente specificato, non risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valsamoggia, alcun documento che ne attesti la presenza e la conformità.

I terreni agricoli sono privi di impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Fabbricato ad uso residenziale:

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18/08/2025, codice identificativo 04706-727674-2025 redatto da ---/---, numero di accreditamento 04706, valevole fino al giorno 18/08/2035 -

Classe Energetica "G".

- Fabbricato di servizio:

Bene escluso dall'obbligo di Attestazione di Prestazione Energetica.

- **Terreni:**

Beni esclusi dall'obbligo di Attestazione di Prestazione Energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo del 11/07/2025 (primo accesso) gli immobili e i beni in oggetto risultano essere disabitati e in totale stato di abbandono.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di perizia si trovano in Comune di Valsamoggia (Bo), località Savigno, in Via Malcantone n. 5926, ubicati nel territorio rurale e collinare.

Il compendio è costituito da un fabbricato ad uso abitativo monofamiliare con annessa piccola corte recintata e da un fabbricato di servizio posti all'interno di un'ampia area cortiliva ad uso esclusivo, oltre a tre (n. 3) lotti di terreno agricolo ad uso seminativo confinanti con l'area dei fabbricati.

L'accessibilità alla proprietà è consentita da uno stradello sterrato a fondo chiuso, con una catena e lucchetto posta lungo il percorso, attualmente di difficile percorribilità a causa delle sue dissestate condizioni oltre che essere ricoperto da vegetazione.

La superficie lorda del fabbricato ad uso abitativo è di circa 190,00 mq., del fabbricato di servizio di circa 76,00 mq.; dell'area cortiliva e della corte di circa 3065,00 mq.; i terreni agricoli hanno rispettivamente una superficie di circa 1218,00 mq., 9467,00 mq. e 3395,00 mq., per un totale di circa 14.080,00 mq.

Gli immobili risultano in totale stato di abbandono; le condizioni generali sono mediocri e necessitano di importanti interventi di ristrutturazione.

Il fabbricato residenziale è distribuito su due piani collegati da una scala interna:

- al piano terra: soggiorno-pranzo con caminetto, cucina e annessa cantina

con accesso esterno;

- al piano primo: ingresso indipendente dall'esterno attraverso la piccola

corte pavimentata e recitata accessibile direttamente dallo stradello, tre

camere, disimpegno e bagno.

L'immobile ha pareti perimetrali in sasso parzialmente intonacate e

tinteggiate, tetto a due falde con struttura in legno e manto di copertura in

parte in tegole di laterizio e **in parte in pannelli ondulati presumibilmente,**

da analisi esclusivamente visiva, contenenti amianto (come

precedentemente specificato, la verifica e l'accertamento dell'effettiva

presenza di amianto o altri materiali pericolosi per la salute, oltre che la

rimozione e lo smaltimento, saranno *a totale onere e carico del futuro*

aggiudicatario); lattonerie in rame; scuri in lamiera verniciata; marciapiede

(parzialmente visibile) in battuto di cemento.

Il fabbricato, in totale stato di abbandono, sia esternamente che internamente

mostra uno stato di conservazione molto scadente e necessita di interventi di

totale ristrutturazione. All'interno **sono depositati arredi, accessori,**

materiali vari di ogni tipologia e natura (nella annessa cantina anche

una moto ed un motociclo e in una camera al piano primo anche una

carabina ad aria compressa risultata di "libera vendita" dalle indagini

svolte dagli Agenti della Forza Pubblica presenti al sopralluogo);

essendo gli stessi **non** ricompresi nella presente valutazione, i relativi oneri e

spese di rimozione e smaltimento verranno posti *a totale cura e spese*

dell'aggiudicatario, sollevando pertanto gli organi della procedura da ogni

responsabilità ed oneri al riguardo.

Nello specifico le caratteristiche sono:

- Pareti interne ad intonaco civile tinteggiato; nel soggiorno-pranzo al piano terra la struttura in sasso è parzialmente a vista; presenti evidenti tracce di umidità ed efflorescenze.
- Solai e struttura del tetto sono in legno a vista; al piano primo, soffitto in cartongesso nell'ingresso e nella adiacente camera con evidenti tracce di umidità ed efflorescenze.
- Pavimentazione in cotto al piano terra con posa a spina di pesce; in parte di tipo ceramico in unico formato, colore e tipologia di posa e in parte in parquet a listoni al piano primo; in cantina in battuto di cemento.
- Pareti della cucina e del bagno, rivestite in ceramica.
- Porte interne in legno tamburato e ferramenta ottonata.
- Serramenti delle finestre in legno e vetrocamera, ferramenta ottonata; al piano terra alcuni infissi sono privi di vetrate.
- Inferriate in ferro nelle finestre al piano terra.
- Scuri esterni in lamiera verniciata.
- Bagno con lavabo, wc, bidet, vasca, doccia in ceramica bianca; rubinetterie con cromatura lucida.
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia Immergas alimentata a Gas Butano di tipo murale ubicata nel disimpegno al piano primo; terminali dell'impianto a radiatori in ghisa con termo-arredo nel bagno; serbatoio per Gas Butano esterno.
- Impianto elettrico sotto traccia in tutti gli altri ambienti.

Si evidenzia che non è stato possibile verificare il funzionamento degli

impianti, essendo il fabbricato disabitato e in totale stato di abbandono

Il fabbricato di servizio si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo); pareti esterne parzialmente intonacate e realizzate in parte in sasso e in parte in blocchi di laterizio, tetto a falde in legno con manto di copertura in coppi; chiusura delle aperture con ante in legno.

Si evidenzia che per tale immobile è stato eseguito solo un sommario rilievo visivo esterno in quanto non accessibile essendo pressoché totalmente ricoperto da vegetazione oltre a risultare in precario stato di stabilità.

L'area cortiliva esclusiva versa in uno stato di generale incuria e totale abbandono; oltre ad essere invasa da una fitta vegetazione non governata costituita da arbusti vari, piante e alberi, vi sono abbandonati oggetti, materiali e attrezzature di ogni genere sparse su tutta la superficie; essendo gli stessi **non** ricompresi nella presente valutazione, i relativi oneri e spese di rimozione e smaltimento verranno posti a totale cura e spese dell'aggiudicatario, sollevando pertanto gli organi della procedura da ogni responsabilità ed oneri al riguardo.

I terreni agricoli, catastalmente ad uso seminativo, confinanti con l'area dei fabbricati risultano anch'essi in stato di abbandono e di difficile accesso; da una analisi puramente visiva risultano anch'essi caratterizzati da una fitta vegetazione non governata costituita da alberi, piante e arbusti vari.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

○ **Fabbricati (Particella 13 Subb 1, 2, 3)**

La consistenza della superficie commerciale è stata determinata con metodo consuetudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni e

per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala comune.

Si fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla L. 662/96” - In particolare con riferimento all'Allegato B “Quadro generale delle categorie” e all'Allegato C: “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)”.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli ingressi, corridoi, etc.), della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo 50 cm.
- Per il 50% della superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e con vani di uso comune.
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine, etc.) qualora direttamente comunicanti con i vani principali di cui al punto precedente. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 30% fino a 25 mq. ed il 10% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando direttamente comunicanti con i vani principali.
- Per il 15% fino a 25 mq. ed il 5% per la porzione eccedente, per le superfici dei balconi, terrazzi e simili quando non direttamente comunicanti con i vani principali.

- Per il 10%, fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto, e per il 2% per la parte eccedente, per le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.
- Per il 50% i vani accessori a diretto servizio dei posti auto.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Consistenza del bene

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza commerciale sopra specificati, precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, la superficie commerciale del bene in argomento è la seguente:

	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione	mq. 155,00	100%	mq. 155,00
Cantina	mq. 35,00	25%	mq. 8,75
Fabbricato di servizio	mq. 76,00	25%	mq. 19,00
Area cortiliva/sedime e corte	mq. 3065,00	10%-2%	mq. 82,58
TOTALE Superficie Commerciale			mq. 265,33

TOTALE Superficie Commerciale arrotondata	mq. 265,00
--	-------------------

* * *

o **Terreni (Particelle 161, 281, 283)**

La consistenza della superficie commerciale dei terreni è stata determinata con riferimento alla superficie catastale.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Consistenza del bene

Precisando che **la valutazione dei beni è da considerarsi, comunque, effettuata a corpo** anche se ci si riferisce al parametro della superficie dichiarata catastalmente e, perciò, eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni., la superficie commerciale del bene in argomento è la seguente:

Foglio/Particella/Sub	Qualità	Classe	Superficie Mq.
F 13 P 161	Seminativo	3	1.218
F 13 P 281	Seminativo	3	9.467
F 13 P 283	Seminativo	3	3.395
TOTALE Superficie Commerciale			14.080

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato

o **Fabbricati:**

I beni oggetto di procedura esecutiva vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e alla data del sopralluogo, con criterio sintetico, attribuendogli in più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore

potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare,

se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un

mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene

informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

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 avente caratteristiche ed appetibilità

simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di

una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di

mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quello oggetto di

stima, considerando:

- Caratteristiche estrinseche: posizione nel territorio comunale, vicinanza di

importanti arterie, infrastrutture e servizi, destinazione urbanistica

dell'area, peculiarità del contesto abitativo limitrofo;

- Caratteristiche intrinseche: dimensione complessiva dell'unità

immobiliare, numero di vani e loro distribuzione, numero di servizi

igienici, tipo di finiture, quantità e qualità degli impianti tecnologici, stato

di manutenzione, vetustà, caratteristiche costruttive, stato generale delle

parti comuni, dotazioni di parcheggi privati e aree ad uso esclusivo,

esposizione e orientamento, vicinanza di fonti inquinanti, situazione

occupazionale, conformità alle normative vigenti.

La valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso

specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili con

caratteristiche similari a quelli oggetto di stima presso agenzie di

intermediazione immobiliare. L'indagine si basa su varie fasi operative di

comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di vendita oppure il cui

valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate, dai dati pubblicati

dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI, dalle Borse

Immobiliari, dall'Associazione Professionale FIAIP.

Per gli immobili in oggetto si ricavano le seguenti informazioni:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP, edizione 2024: Comune di*

Valsamoggia, località Savigno, abitazioni da ristrutturare, valore

minimo 600,00 €/mq, valore massimo 900,00 €/mq;

- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del*

Territorio, 2° semestre 2024, Comune di Valsamoggia, Fascia/Zona:

Extraurbana/Savigno Zona Agricola, abitazioni di tipo economico, stato

conservativo normale, valore minimo 800,00 €/mq, valore massimo

1.100,00 €/mq.

Si precisa che **la valutazione degli immobili è da considerarsi, comunque,**

effettuata a corpo anche se ci si riferisce al parametro della superficie

commerciale e, perciò, eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non

modificano la valutazione del bene.

○ **Terreni:**

Come per i fabbricati, anche per i terreni a valutazione viene effettuata

applicando **criterio di stima sintetico-comparativo**, consistente nella ricerca

del valore commerciale di beni simili a quello oggetto di stima per

ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato

locativo. L'indagine di mercato effettuata non ha consentito di ottenere

informazioni esaustive su beni comparabili per destinazione e localizzazione

attualmente offerti sul mercato.

Nel caso di specie, i beni di cui alle Particelle 161, 281 e 283 del Foglio 13

risultano essere allo stato attuale terreni agricoli o ad essi assimilabili,

catastralmente ad uso seminativo, e pertanto saranno valutati come tali.

In merito alle quotazioni, è stato possibile accedere a fonti informative

indirette quali:

- *Ufficio del Territorio di Bologna – Valori Agricoli Medi della Provincia*

di Bologna – Annualità 2025 – Regione Agraria N° 4 Colline del Reno –

Coltura: Seminativo: di collina € 17.000,00/Ha.

VALUTAZIONE DEL BENE

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene

oggetto della presente procedura e sopra descritto nel suo complesso, della

consistenza immobiliare, della sua ubicazione, del particolare momento del

mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari,

degli interventi in sanatoria *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario*,

della sua destinazione d'uso, lo scrivente ritiene di poter determinare, per i

beni oggetto della presente stima, in **€/mq. 850,00 (ottocentocinquanta/00)**

l'equo valore commerciale afferente i fabbricati e in **€/Ha. 17.000,00**

(diciassettemila/00) l'equo valore commerciale afferente i terreni, ottenendo

il più probabile prezzo di mercato:

- **Fabbricato ad uso residenziale, fabbricato di servizio e area cortiliva:**

$$\text{mq. } 265,00 \times \text{€/mq. } 850,00 = \text{€ } 225.250,00$$

- **Terreni: mq. 14.080,00 x €/Ha. 17.000,00 (€/mq. 1,7) = € . 23.936,00**

Totale: 225.250,00+23.936,00= 249.186,00

IL VALORE DI MERCATO, della piena proprietà di 1/1 (intero) del

compendio è di € . 249.000,00 (duecentoquarantanovemila/00).

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione delle limitazioni derivanti in quanto vendita giudiziaria; del particolare momento del mercato immobiliare; della localizzazione e del contesto in cui l'immobile si trova; dello stato di conservazione generale dei beni; delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica e catastale a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

A seguito degli elementi sopra indicati, considerando anche il diritto di abitazione non opponibile alla procedura, lo scrivente ritiene di applicare al valore di mercato sopra determinato *un coefficiente di riduzione pari a circa al 25%*, ottenendo le seguenti risultanze:

€ 249.000,00 x **25%** (a dedurre) = € 62.250,00

€ 249.000,00 – 62.250,00 = € 187.000,00

IL VALORE A BASE D'ASTA, per la piena proprietà di 1/1 (intero) del compendio è di: € 187.000,00 (Centottoantasettemila/00).

* * *

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di

mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

* * *

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

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 25.08.2025

Arch. Andrea Zagni

Elenco Allegati:

0. Copia verbali di primo accesso (11-07-2025)

1. Visure catastali:

- Visura storica per immobile F 13 Part 282 Sub 1
- Visura storica per immobile F 13 Part 282 Sub 2
- Visura storica per immobile F 13 Part 282 Sub 3
- Visura storica per terreno F 13 Part 161
- Visura storica per terreno F 13 Part 281
- Visura storica per terreno F 13 Part 283

2. Estratto di mappa

3. Elaborato planimetrico-Elenco subalterni

4. Planimetrie catastali:

- F 13 Part 282 Sub 1 (abitazione)

5. Precedenti edilizi (estratto)

6. Elaborato di rilievo e di comparazione

7. Copia Atti di provenienza:

- Atto di trasferimento rep. n. 21074/4058

8. Nota di trascrizione pignoramento - Ispezione ipotecaria

9. Relazione Notarile (copia).

10. Documentazione fotografica (22 pagine – n° 43 fotografie)

11. Attestato Prestazione Energetica – APE

12. Certificato di Destinazione urbanistica

CONSEGNATI A PARTE

○ Modello –Procedura di controllo preventivo perizie

○ Attestato Prestazione Energetica - APE (n.1 copia in originale)

○ N.1 CD-Rom contenente:

- perizia senza nomi (Pdf);

- perizia senza nomi (Word);

- documentazione fotografica (Pdf);

- piante (Pdf);

- Attestato APE (pdf);

- Allegato A senza nomi (in formato word)