Arch. Birgit Schlesinger
Via L. Silvagni n. 5 – 40137 Bologna
Tel. 051443160 – bschles@alice.it
birgit.schlesinger@archiworldpec.it

COPIA PER UFFICIO

Integrazione 20/04/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

AMCO – Asset Management Company S.p.A. e, per essa, in qualità di mandataria Iquera Italia S.p.A. (Avv. M. Fontana)

contro

[redacted]

N. 255/22

R.G.Es.

Udienza 21/05/2026

Ore 11:00

LOTTO UNICO

* * *

INTEGRAZIONE DELL'ELABORATO DI STIMA

datato 28/11/2025 già agli atti

* * *

PREMESSA

Con provvedimento datato 15/02/2026 la SVI ha disposto che la CTU:

1. provveda ad acquisire la SCIA in sanatoria protocollata dal Comune di Castel San Pietro in data 26/10/21 e la convenzione urbanistica stipulata dalla società Sefi s.p.a. con il Comune di Castel San Pietro Terme con atto a rogito Notaio V.M. Santoro in data 16/03/1998 Rep. 97919/13236 registrato a Bologna il 02/04/1998 al n. 995 e trascritto il 08/04/1998 all'art. 7316;
2. indichi le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino per la regolarizzazione delle opere;
3. determini il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla regolarizzazione

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

dell'immobile.

* * *

1. In data 19/02/2026 con prot. n. 4661/2026 la scrivente ha provveduto a richiedere al SUE del Comune di Castel San Pietro Terme copia sia della *SCIA in sanatoria con opere* prat. n. 505/2021 prot. n. 28146 del 27/10/2021, sia della *convenzione urbanistica* stipulata dalla società Sefi s.p.a. con il Comune di Castel San Pietro Terme in data 16/03/1998, Rep. 97919 Notaio V.M. Santoro.

   In data 14/04/2026 i suddetti documenti sono stati inviati via pec e via wetransfer alla scrivente (ved. all.ti 1 e 2).

   Sono state anche trasmesse l'ordinanza di sospensione lavori n. 31/2020 e l'ordinanza di demolizione e rimissione in pristino n. 43/2020 che la PA ha notificato ai signori Bui e Rivers rispettivamente in data 26/06/2020 e 29/06/2020 (all.ti 3 e 4). Dalle date si evince che proprio le suddette ordinanze hanno motivato il deposito in data 27/10/2021 della SCIA in sanatoria con opere presentata congiuntamente dai signori Bui e Rivers e dai proprietari della villetta confinante.

   Sono stati inoltre prodotti la richiesta di elementi integrativi di guidizio/conformazione del titolo/interruzione dei termini prot. n. 31022 del 25/11/2021 ed il sollecito alla presentazione di documentazione integrativa entro 10 gg prot n. 10969 del 12/04/2024 (all.ti 5 e 6). Questi documenti risultano trasmessi dalla PA via pec al progettista Geom. Alex Bassi in nome e per conto di tutti i comproprietari.

   Nella pec inviata alla scrivente il 14/04/2026 (all. 7) il SUE comunale ha precisato che le integrazioni richieste non sono mai state depositate e che perciò la SCIA è divenuta inefficace ed è stata archiviata negativamente.

   Tra l'altro non risulta versata l'intera sanzione, ma solamente un acconto.

   Si precisa infine che la PA nella sua comunicazione del 2024 chiedeva

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

riscontro degli adempimenti di cui all'ordinanza n. 43/2020, precisando che in caso di inottemperanza le opere abusive sarebbero state rimosse a cura del Comune ed a carico dei responsabili delle stesse, ferme restando tutte le ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente.

2. All'attualità per regolarizzare gli immobili si renderebbe preliminarmente necessario ripresentare una *SCIA in sanatoria con opere* che abbia gli stessi contenuti di quella archiviata e cioè preveda, oltre alla sanatoria delle difformità minori esistenti, il recupero ad uso abitativo di parte della superficie che ora risulta legittimamente accessoria. In particolare la trasformazione di 36,13 mq di sottotetto in superficie utile, al fine di regolarizzare due camere, due bagni ed il disimpegno esistenti. La rimanente superficie del piano, in particolare quella che costituisce l'attuale terza camera, non è recuperabile a causa dell'altezza media insufficiente e quindi dovrà rimanere accessoria.

   La SCIA dovrebbe comprendere, oltre agli elaborati consueti, l'asseverazione della rispondenza alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione delle difformità e l'asseverazione della rispondenza statica del solaio ai carichi previsti per la funzione abitativa.

   Per competenze e spese tecniche, compresi gli oneri di legge, si stimano complessivamente € 5.000,00.

   Una volta perfezionata la SCIA si renderebbe necessario realizzare due nuovi lucernai nelle falde del coperto al fine di ottenere una superficie illuminante e ventilante conforme alla normativa per le superfici abitabili.

   Per forniture, materiali e mano d'opera si stimano complessivamente ca. € 5.000,00.

   Per l'oblazione, pari al doppio del contributo di costruzione sommato alla monetizzazione degli standard pubblici (parcheggi e verde), si devono

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

considerare rispettivamente ca. € 8.000,00 e ca. € 6.000,00, per un totale di ca. € 14.000,00.

Considerati anche i diritti di segreteria per il deposito della pratica edilizia e per eventuali accessi agli atti, oltre alla eventuale redazione di nuova documentazione catastale, *per la regolarizzazione degli immobili si stimano complessivamente costi pari a ca. € 25.000,00.*

3. La scrivente, valutato quanto relazionato, ritiene che all'attualità il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla regolarizzazione degli immobili, considerato anche che la convenzione urbanistica del 1998 non contiene elementi che non siano già stati valutati in sede di stima (ved. pag. 20 all. 2 e pagg. 4 e 5 del rogito di provenienza dei beni, già agli atti), possa essere determinato come indicato di seguito.

   Una volta perfezionata la *SCIA in sanatoria con opere* la consistenza dell'abitazione risulterebbe:

Destinazione	Sup. mq lordi	Coeff	Sup. mq comm.
P.T.	90	1,00	90
P.1 sottotetto Su	40	1,00	40
P.1 sottotetto Sa (h > 150 cm)	20	0,50	10
P.S1	78	0,50	39
Portico (primi 25 mq)	25	0,30	7,5
Portico (porzione ulteriore)	5	0,10	0,5
Totale appartamento			187
Corte (primi 130 mq)	130	0,10	13
Corte (ulteriore porzione ca.)	510	0,02	10
Totale corte			23

Totale superficie commerciale appartamento

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

con corte esclusiva (subb 8 e 9) *210*

(contro i 187 mq commerciali attuali).

Moltiplicando la suddetta superficie per il valore unitario già espresso nell'elaborato peritale datato 28/11/2025 si ottiene:

VALORE COMMERCIALE DEI BENI UNA VOLTA SANATI

210 mq x 2.350,00 €/mq arr.	€ 494.000,00
Autorimessa 28 mq a corpo	€ 31.000,00
Totale	€ 525.000,00

Detratti i costi per la regolarizzazione dei beni così come quantificati allo stato attuale il valore degli immobili risulta:

VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Appartamento con corte esclusiva ed autorimessa **€ 500.000,00**

(Euro cinquecentomila/00)

***

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

Con osservanza

Bologna 20 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Arch. Birgit Schlesinger

Elenco allegati

1. - Elaborati SCIA in sanatoria 505/GE/2021 Prot. n. 28146/2021 (omesse le plan. catastali già agli atti) trasmessi dal Comune di Castel S. Pietro Terme
2. - Convenzione Rep. 97919/13236 del 16/03/1998
3. - Ordinanza n. 31 del 20/05/2020

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964

4. - Ordinanza n. 43 del 29/06/2020
5. - Richiesta elab. integrativi del 25/11/2021
6. - Sollecito del 12/04/2024
7. – Pec Comune Castel S. Pietro Terme del 14/04/2026

Firmato Da: BIRGIT SCHLESINGER Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 138e964