

STUDIO TECNICO Arch. Antonella BODENIZZA
Cell. 335/8170058
E-mail: arch.bodenizza@libero.it – arch.bodenizza@archiworldpec.it

LOTTO CINQUE

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 116/24

Promosso da:

contro

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 22/11/2024 nominava l'Arch. Antonella BODENIZZA iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3023, con studio in (BO) Via Porta di Castello 2/2, Consulente Tecnico d'Ufficio, e contestualmente le dava l'incarico per rispondere al quesito di rito.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data **26/04/2024** **repertorio numero ***** trascritto il 04/06/2024** al registro gen.***** e registro particolare n.***** , è stata pignorata a:

_*********, con sede a Bologna (BO), c.f.: ********* per la quota pari ad **1/1;**

la proprietà dei seguenti beni immobiliari a favore di

_*********, con sede a Roma (RM), c.f.:

PERIZIA COMPLETA RG 116/2024 - LOTTO CINQUE

*****.

UNITA' NEGOZIALE 1:

**-CATASTO FABBRICATI- Comune di Lizzano in Belvedere
(BO)**

- **Foglio 37, Particella 444, sub.1**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Mq 59,00, Totale aree scoperte Mq 59,00, rendita euro 185,92, indirizzo: Via Panoramica, piano T;

- **Foglio 37, Particella 444, sub.2**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Mq 66,00, Totale aree scoperte Mq 66,00, rendita euro 247,90, indirizzo: Via Panoramica, piano T;

- **Foglio 37, Particella 444, sub.3**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Mq 65,00, Totale aree scoperte Mq 64,00, rendita euro 278,89, indirizzo: Via Panoramica, piano 1;

- **Foglio 37, Particella 444, sub.5**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Mq 66,00, Totale aree scoperte Mq 64,00, rendita euro 278,89, indirizzo: Via Panoramica, piano 2;

- **Foglio 37, Particella 444, sub.6**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Mq 91,00, Totale aree scoperte Mq 89,00, rendita euro 433,82, indirizzo: Via Panoramica, piano T-2;

Si ritiene opportuno suddividere la vendita in LOTTO UNO,

LOTTO DUE, LOTTO TRE, LOTTO QUATTRO, LOTTO**CINQUE** per i seguenti motivi:

- 1) Perché di fatto vi sono cinque compendi immobiliari già separati, con impianti distinti e tecnicamente funzionali come numero di vani e servizi per ciascuna unità.
- 2) Per essere venduti distintamente non richiedono alcuna operazione di adeguamento.
- 3) Gli immobili così suddivisi risultano di gran lunga più appetibili, una volta immessi sul mercato.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**LOTTO CINQUE**

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo di edificio residenziale, con accesso diretto dalla veranda comune, articolato in ingresso, soggiorno/pranzo, cucinotto, veranda, bagno, tre camere e due balconcini, per complessivi MQ 91,00 catastali, completano la proprietà le due cantine ed i due ripostigli posti al piano terra; bene distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lizzano in Belvedere al Foglio 37, Mappale 444 sub.6, Via Panoramica n°49/A.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così identificati:

UNITA' NEGOZIALE 1:

-CATASTO FABBRICATI- Comune di Lizzano in Belvedere**(BO)**

- **Foglio 37, Particella 444, sub.6**, Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Mq 91,00, Totale aree scoperte Mq 89,00, rendita euro 433,82, indirizzo: Via Panoramica, piano T-2;

Beni intestati a:

_***** , con sede a Bologna (BO),

c.f.: ***** per la quota pari ad **1/1**;**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

Dalla Relazione Notarile si certifica inoltre che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 04/06/2024 gli immobili risultano essere censiti

*Catasto fabbricati di LIZZANO IN BELVEDERE (BO)
Foglio 37 Particella 444 Subalterno 6 Natura A3 Classe 2
Consistenza 7 vani Totale: 91 mq Totale escluse aree scoperte 89 mq rendita catastale euro 433,82 Indirizzo Via Panoramica Piano T-2.

In ditta a: ***** COMUNE DI BOLOGNA (BO) Codice fiscale ***** proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione al quadro tariffario del

01/01/1992

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del

30/06/1987

Si chiarisce che i dati catastali indicati nelle visure catastali e quelli riportati nelle Note di Trascrizione dei verbali di pignoramento concordano.

L'intestazione della proprietà è diversa da quella indicata nella Nota di Trascrizione del Pignoramento; dalla visura storica società di persone si può rilevare che la ***** , ha più volte modificato la denominazione sociale ed assetto societario, conservando sempre la stessa P.IVA, fino ad assumere (PG 25816/2007) l'attuale denominazione sociale indicata nel pignoramento (*****).

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità dell'esecutata.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti dello stabile comuni a norma di legge.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di

condominio del fabbricato.

Completano la proprietà due cantine di Mq 16,48 totali, poste al piano terra all'interno dell'edificio e due ripostigli esterni ricavati nel sottoscala esterno.

Si pone in evidenza l'esistenza della Corte comune a tutti gli immobili facenti parte dell'intero edificio posto al civico n°49/A, distinta al Foglio 37 part. 445 Ente Urbano di Mq 1.073,00.

VINCOLI E ONERI

Si segnala la presenza di copertura in lastre di cemento amianto per la quale il Comune ha emesso ordinanza di messa in sicurezza e bonifica n°24/2024 Prot. 4924.

La comunicazione ordina ai proprietari dell'intero immobile di presentare all'Azienda USL di Bologna ed al Comune di Lizzano in Belvedere – Ufficio Tecnico:

- Di inviare una dettagliata valutazione dello stato del materiale di copertura del fabbricato suddetto come da linee guida allegate alla segnalazione dell'Azienda entro 90 giorni dalla notifica;

- Di attuare gli eventuali interventi di bonifica comunicando preventivamente la descrizione dell'intervento che si andrà ad effettuare e le relative tempistiche all'Azienda USL di Bologna (in Via P. Capponi n.22 – 40046 Porretta Terme (BO)) e la pratica edilizia al Comune di Lizzano in Belvedere – Ufficio

Tecnico.

Si avverte inoltre nell'ordinanza che in caso di mancata esecuzione dell'ordinanza da parte dell'obbligato, il Comune procederà all'esecuzione d'ufficio così come previsto all'art.54 comma 4 del D. Lgs.267/2000.

Si chiarisce che presso l'Azienda Sanitaria Locale infatti è stato istituito un registro in cui viene segnalata la localizzazione dell'amianto.

Successivamente alla segnalazione, l'Azienda USL di competenza effettua un sopralluogo ed avvia un programma di controllo e manutenzione coordinato da un responsabile che ha lo scopo di prevenire i rischi per la salute e favorire lo smaltimento. Questo funzionario ha il compito di certificare il punto in cui si trova l'amianto, di informare della sua presenza e di predisporre tutte le misure di sicurezza necessarie.

In seguito, si redige un documento di "valutazione del rischio".

Se l'amianto è in buone condizioni non vi è l'obbligo di rimozione, ma vi è comunque l'obbligo al controllo e alla manutenzione.

Se l'Eternit non risulta, successivamente al sopralluogo del tecnico inviato dall'AUSL di competenza territoriale, in buone condizioni sarà necessaria la dimissione e la bonifica del sito.

Si chiarisce che i lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 212 del decreto

legislativo 3 aprile 2006, n. 152; ogni opera di demolizione

e/o bonifica dell'Eternit, sarà a completo carico

dell'aggiudicatario.

Si stima che i costi relativi allo smaltimento dell'eternit, corrispondono a valori che si riducono in relazione all'aumento esponenziale della superficie da bonificare, questo perché i costi fissi per l'applicazione del protocollo, vengono spalmati con l'aumentare della quantità del materiale da smaltire.

Si valuta innanzitutto se il materiale debba essere A-da rimuovere e smaltire oppure B-da incapsulare con pellicole speciali a seconda dello stato in cui si presenta.

Si farà riferimento alla opzione A, in quanto il complessivo stato del fabbricato è fatiscente e non presenta interventi di recente manutenzione; il costo relativo alla RIMOZIONE dell'Eternit ed al suo smaltimento, ci riferisce, da una indagine svolta sul territorio dell'Emilia-Romagna, un valore che ha una forbice che va (sino ai Mq 50) da euro 50,00/60,00 al Mq.

Calcolando una ampiezza del coperto di circa Mq 170,00 x euro 50,00, si avrà una spesa economica complessiva di euro 8.500 da suddividere per le sei unità immobiliari in base ai millesimi di proprietà.

La bonifica ed eventuale rimozione del coperto sarà a totale onere dell'aggiudicatario in relazione alla metratura di proprietà.

Si chiarisce che allo stato attuale non risulta nessuna indicazione relativa alla costituzione ed alla nomina di un

amministratore del condominio per la gestione del fabbricato.

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri influenti ai fini della valutazione del bene.

CONFINI

In confine con ragioni comuni, area comune, muri esterni, salvo altri.

PROPRIETÀ

*****, con sede a Bologna (BO), c.f.:
***** per la quota pari ad **1/1**;

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano trascritti i seguenti passaggi di proprietà:

– Alla società eseguita, già

*****, la quota dell'intero di

piena proprietà, degli immobili Foglio 37 Particella 444

Subalterni 2-5-6, è pervenuta per atto di compravendita

del 12/12/1991 rep.n.***** Notaio Vincenzo

Minna di Bologna, trascritto il 24/12/1991

nn.***** da potere di ***** nato

il 06/04/1960 a Bologna Codice Fiscale *****,

***** nato il 03/05/1951 a Bologna Codice

Fiscale ***** nato il

29/07/1954 a Bologna Codice Fiscale *****;

– Alla società eseguita, già ***** , la quota

dell'intero di piena proprietà, degli immobili Foglio 37 Particella 444 Subalterni 1-3, è pervenuta per atto di compravendita del 10/03/1993 nn. ***** da potere di ***** nato il 28/06/1921 a Bologna, Codice fiscale *****

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano trascritti i seguenti gravami:

1) TRASCRIZIONE NN. 37310/21561 del 06/06/2006

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/05/2006 numero di repertorio 2722/2006 emesso dal TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA sede Bologna

A favore di ***** Sede Bologna Codice fiscale ***** (Richiedente: *****)

Contro *****BOLOGNA Codice fiscale *****

Grava su Lizzano in Belvedere Foglio 37 Particella 444 Sub.5

2) ISCRIZIONE NN. 8998/1667 DEL 01/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/01/2011 Numero di repertorio 573/2011 emesso da TRIBUNALE DI BOLOGNA Sede BOLOGNA

A favore di ***** Sede SIENA

Codice fiscale ***** (Domicilio ipotecario
eletto C/O *****)

Contro ***** BOLOGNA Codice
fiscale *****

Capitale Euro 81.992,36 Totale Euro 150.000,00

Grava su Lizzano in Belvedere Foglio 37 Particella 205,
Lizzano in Belvedere Foglio 38 Particella 758, Lizzano in
Belvedere Foglio 37 Particella 200 Particella 201, Lizzano
in Belvedere Foglio 38 Particella 243, Bologna Foglio 190
Particella 48 Sub.10, Lizzano in Belvedere Foglio 37
Particella 444 Sub.1 Particella 444 Sb.3 Particella 444
sub.2 Particella 444 Sub.6 Particella 444 Sub.5, Bologna
Foglio 157 Particella 143 Sub. 36, Casalecchio di Reno
Foglio 19 Particella 752 Sub.7 Particella 752 Sub. 29,
Monzuno Foglio 30 Particella 555 Sub.21 Particella 555
Sub.22

3) ISCRIZIONE NN. 123/28 del 02/01/2012 IPOTECA
GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del
29/12/2011 Numero di repertorio ***** emesso da
TRIBUNALE DI PESARO sede PESARO

A favore di ***** Codice
fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto
*****),

Contro ***** Sede BOLOGNA
Codice fiscale *****

Capitale Euro 50.741,66 Totale Euro 62.800,00

Grava su Lizzano in Belvedere Foglio 37 Particella 444

Sub. 1 Particella 444 Sub.3 Particella 444 Sub. 2

Particella 444 Sub.5 Particella 444 Sub.6

4) TRASCRIZIONE NN. ***** del 02/05/2013

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

del 28/03/2013 Numero di repertorio 2324/2013

emesso da TRIBUNALE DI BOLOGNA Sede BOLOGNA

A favore di ***** Codice fiscale

***** (*****),

Contro ***** Sede BOLOGNA Codice

fiscale *****

Grava su Lizzano in Belvedere Foglio 37 Particella 444

Sub. 3 Particella 444 Sub.6

5) TRASCRIZIONE NN.26240/19585 del 04/06/2024

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

del 26/04/2024 Numero di repertorio ***** emesso

da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI

BOLOGNA Sede BOLOGNA

A favore di ***** Codice

fiscale***** (Richiedente: *****),

Contro ***** Sede BOLOGNA

Codice fiscale *****

Grava su Lizzano in Belvedere Foglio 37 Particella 444

Sub.1, Particella 444 Sub.2, Particella 444 Sub. 3,

Particella 444 Sub.5, Particella 444 Sub.6

Ad integrazione della Relazione Notarile si segnala il seguente gravame:

6) IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE NN.

***** del 22/10/2024 derivante da

***** RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

ENTE

A favore di ***** Sede ROMA (RM)

Codice fiscale *****

Contro ***** Sede BOLOGNA Codice

fiscale *****

Grava su Lizzano in Belvedere Foglio 37 Particella 444

Sub.1, Particella 444 Sub.2, Particella 444 Sub. 3,

Particella 444 Sub.5, Particella 444 Sub.6

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di

Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del

trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale

dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile post 1967 - immobile irregolare senza

abitabilità/agibilità.

Le difformità riguardano la demolizione di un tramezzo nel

vano soggiorno/pranzo e nella realizzazione di un camino con

canna fumaria nel vano veranda, con tamponamento di una

apertura finestrata.

Indagine URBANISTICA –

Il Comune di Lizzano in Belvedere fa riferimento al PRG adottato nel 23/02/2004. L'area sulla quale è presente il fabbricato plurifamiliare ricade in ZONA OMOGENEA B (di completamento residenziale, commerciale, etc.); dette zone comprendono le parti del territorio completamente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale diverse dalle zone A. Esse si suddividono in SOTTOZONE B, B1, B2, B3, B*, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

Nell'ambito di tali Zone l'intervento si attua mediante strumento attuativo diretto.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone B-B1-B2-B3-B5 sono le 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 35.

Le attività definite dal D.M. 5/9/94 come industriali insalubri di prima classe non sono ammesse.

Gli interventi ammessi nelle Zone "B" sono:

RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, CD.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG vigente, non ricadenti in quelli vincolati, che si intendono ampliare per migliorare l'abitabilità delle singole u.i. o per dotare l'edificio dei servizi tecnologici mancanti o insufficienti è ammesso un aumento del 15% della S.U. esistente.

Indagine EDILIZIA – Dall'indagine eseguita presso

l'ufficio Tecnico del Comune di Lizzano in Belvedere (BO),

risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- 1.** Licenza Edilizia n°31/1968 Prot.3882 n°437;
- 2.** Variante alla Licenza Edilizia n°546/1970;
- 3.** Condono Prot. 3242 del 30/05/1986.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato negli elaborati di progetto sopra indicati, si sono riscontrate difformità consistenti nella eliminazione di un tramezzo nel vano soggiorno/pranzo e nella costruzione abusiva di un camino completo di canna fumaria nel vano veranda, con tamponatura della finestra.

Per sanare lo stato attuale sarà necessario redigere una SCIA in Sanatoria con Autorizzazione Sismica per la realizzazione della canna fumaria; sarà inoltre necessario ottenere tutte le certificazioni degli impianti e far redigere da un tecnico (ingegnere/architetto) il "Certificato di Idoneità Statica" (CIS) dell'immobile ai fini del rilascio dell'agibilità.

La spesa relativa alla Sanatoria ed alla sanzione amministrativa relativa agli abusi, potrebbe aggirarsi intorno ad Euro 6.000,00.

Sarà inoltre necessario, fare l'aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati come da D.L. 201/2011 del 06/12/2011.

Sono esclusi dalla previsione economica, gli oneri relativi alla redazione e presentazione delle pratiche in Comune da parte di un tecnico abilitato, in quanto sono state abolite le tariffe

professionali.

Sarà altresì necessario in caso di modifica rispetto allo stato legittimato, richiedere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Ogni onere e spesa necessaria alla regolarizzazione ed accatastamento degli immobili, sarà completamente a carico dell'aggiudicatario, con la specifica che il supporto grafico degli elaborati storici Catastali risulta scarso di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

L'immobile non è dotato di abitabilità/agibilità.

Si segnala inoltre che nei titoli depositati in Comune, gli elaborati risultano carenti di misure e non sempre chiari nella rappresentazione grafica.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile sarà dotato di Attestazione di Prestazione

Energetica.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare non risulta occupata, pertanto ai fini della presente procedura verrà valutata come libera al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di presente perizia estimativa è ubicato nel Comune di Lizzano in Belvedere (BO), Frazione di Vidiciatico, in Via Panoramica n°49/A; il Comune di Lizzano in Belvedere fa parte dell'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese.

Il Comune di Lizzano in Belvedere è situato al confine con le province di Modena e Pistoia, all'estremo lembo dell'Appennino bolognese, la cui cima più alta è il monte Corno alle Scale (1945 mt), rinomato per la presenza dell'omonima stazione invernale e come meta turistica.

La Frazione di Vidiciatico dista circa 4 Km dal centro del

Comune di Lizzano in Belvedere ed è a circa 800 msl; il

servizio pubblico è garantito con corse suburbane sia con

Bologna, Modena e Pistoia.

Il bene pignorato consiste in appartamento di Mq 91,00

catastali, con accesso al piano secondo.

L'immobile fa parte di un edificio plurifamiliare di

tre piani fuori terra composto da sei appartamenti dei

quali i subalterni nn. 1,2,3,5,6 oggetto del presente

pignoramento; il subalterno n.4 non è oggetto di

pignoramento.

Completa la proprietà la ampia Corte Comune di Mq

1.073,00 accessibile solo tramite cancello e scala comune dalla

Via Panoramica.

L'abitazione è dotata di accesso autonomo e diretto dalla

ampia veranda comune; l'ingresso si apre in un ingresso che

porta ad un ampio vano soggiorno/pranzo dal quale si

distribuiscono gli spazi relativi alla cucina, al bagno ed alle tre

camere.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ma si presentano in

pessime condizioni.

Il pavimento è in piastrelle, il portoncino di ingresso è in

vetro e ferro, gli infissi in legno verniciato sono a vetro singolo.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, dista

circa 4 km dal centro di Lizzano in Belvedere, è sito in Via

Panoramica al civico n°49/A. La zona ha una connotazione mista residenziale/turistica.

L'immobile costruito intorno agli anni Sessanta, presenta caratteristiche edilizie tipiche delle costruzioni a vocazione residenziale/turistica, infatti nei primi decenni del dopoguerra, il Comune di Lizzano in Belvedere divenne una località turistica molto apprezzata durante sia la stagione invernale che quella estiva.

La mancanza di attività commerciali e opportunità lavorative, negli anni successivi ha portato il Comune ad un progressivo abbandono delle attività ricettive e ad un calo demografico significativo.

Il fabbricato posto in zona molto scoscesa si sviluppa per due piani fuori terra sul lato di accesso in corrispondenza della Via Panoramica mentre risulta di tre piani fuori terra sul lato in affaccio alla Corte comune.

L'articolazione volumetrica dell'edificio evidenzia la aggiunta successiva della volumetria "verandata" in aggiunta alla volumetria originaria; per tale ragione non c'è omogeneità stilistica del manufatto che presenta coperto con inclinazioni non contigue e finiture differenti.

L'edificio, realizzato in cemento armato e tamponamenti in laterizio, presenta copertura a falde in laterizio.

Il rivestimento esterno è in parte in intonaco ed in parte in legno; le finestre sono dotate di infissi in vetro singolo e profili

sia in legno sia in alluminio anticorrosivo.

Finiture. L'accesso all'immobile ai piani primo e secondo

avviene direttamente dalla Via Panoramica, mentre l'accesso

alla porzione originaria dell'immobile avviene mediante una

scaletta che porta al piano inferiore in corrispondenza della

Corte comune.

L'ingresso presenta la costruzione di una ampia veranda

che probabilmente fu realizzata per motivi legati all'isolamento

dal freddo per consentire l'accesso alle unità abitative in

occasioni delle nevicate, in modo più funzionale e protetto.

Lo stato generale di manutenzione del compendio è di

forte degrado e cattiva manutenzione; ciò è evidente sia nelle

finiture esterne sia nella manutenzione interna.

Evidenza dello stato di cattiva manutenzione sono

innanzitutto gli impianti tecnologici non revisionati ed in parte

scollegati; per quanto concerne le finiture, vi sono ampie

porzioni di intonaco "scollato" sia internamente che

esternamente, il distacco di porzioni di solaio dei balconcini

posti sui fronti in affaccio alla Corte esterna, presentano ampie

porzioni in distacco e "ferri scoperti", che risultando passibili

di ruggine potrebbero portare ad una inevitabile instabilità

statica del solaio stesso.

Si segnala l'esistenza di importanti problematiche di dissesto

statico/idrogeologico dell'area di sedime del fabbricato.

Diffuse in tutto l'immobile sono visibili lesioni riferibili allo

smottamento del terreno sottostante, che essendo in forte declivio, trascina l'intera struttura portante non frenata da muro di contenimento a valle.

Le scale di accesso ai piani superiori e quella di accesso alle unità poste ai piani terra risultano pericolanti presentando ampie e profonde lesioni strutturali.

Le opere appunto da prevedere in questi casi sono il consolidamento del terreno mediante l'inserimento nel terreno di micropali e la realizzazione di muro di contenimento a valle.

Le opere stimate, da realizzare sull'intero edificio plurifamiliare al fine di porre freno al fenomeno dello smottamento del terreno, previa verifica ed eventuale messa in sicurezza della struttura, ammontano a circa euro 100.000,00.

Le lesioni rilevate sulla struttura portante e sulle tamponature sono evidenti e distribuite in tutti i piani.

Le opere per le indagini geologiche e geotecniche e la eventuale messa in sicurezza e progettazione di consolidamento, corredate dai necessari calcoli strutturali, depositati e redatti da professionista abilitato, potrebbero aumentare rispetto alla stima dei costi di ripristino statico ed idrogeologico dell'immobile supposti precedentemente in quanto non supportati da precise indagini di merito.

Le opere stimate, al fine di porre freno al fenomeno dello smottamento del terreno, previa verifica ed eventuale messa in sicurezza della struttura, ammontano a circa euro 100.000,00,

esclusi i compensi relativi all'attività dei professionisti abilitati (ingegnere strutturista e geologo) alle attività preposte alla messa in sicurezza ed alla valutazione e progettazione degli interventi necessari.

Si segnala che il Comune di Lizzano in Belvedere ha emesso ordinanza n°24/2024 Prot. 4924, di verifica e bonifica del sito, procedura a carico della proprietà dell'intero fabbricato.

A tutt'oggi risulta che i proprietari dell'immobile non hanno ottemperato a quanto richiesto dalle Autorità competenti.

Tutte le operazioni necessarie per ottemperare alle linee guida e tutte le operazioni che si renderanno eventualmente necessarie a seguito della conclusione delle operazioni di verifica della Azienda USL, saranno a totale onere e carico del futuro aggiudicatario in concorso con gli altri proprietari.

Impianti. L'alloggio identificato al Subalterno 6 presenta l'impianto idrico non funzionante. L'impianto di riscaldamento centralizzato mediante centrale termica alimentata a Kerosene è posto al PT in vano specifico, esso risulta scollegato e non funzionante; tutti i termoconvettori risultano danneggiati o divelti.

Gli impianti elettrici si sviluppano sottotraccia e non è stato possibile reperirne le certificazioni.

Sarà quindi necessario effettuare verifiche tecniche, anche

relativamente al corretto funzionamento della canna fumaria e comunque di tutti gli impianti tecnologici, ad onere totale dell'aggiudicatario.

La pavimentazione è realizzata in marmette ed in parte in materiale ceramico; i muri sono intonacati, mentre gli infissi sono identici a quelli del piano superiore, in legno a vetro singolo e tapparelle in plastica.

Pertinenze. Pertinenza del compendio immobiliare risulta essere la corte comune identificata al Foglio 37, Mappale 245 (BCNC).

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

- la cantina ed i locali di sgombero sono computati in

misura del 25% in quanto vano accessorio collegato ai vani principali come pertinenze;

- la superficie delle aree scoperte è computata in misura del 20% fino alla superficie dei locali principali ed accessori diretti, e in misura del 2% per la parte eccedente.

- Patii o porticati o balconi nella misura del 35%.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Consistenza dell'abitazione

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura si ha:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff,	Sup. Comm.
P. 1	Abitazione	91,00	1,00	91,00

Totale abitazione circa mq 91,00

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 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.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre sette mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale di circa il 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori. Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo. Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'Osservatorio Immobiliare FIAIP, edizione 2024: Comune di Lizzano in

Belvedere (BO), abitazioni di tipo economico, valori medi €/mq.

200,00 ÷ 400,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

appartamento: $m^2 91,00 \times \text{€/}m^2 300,00 = \text{€ } 27.300,00$ e, in cifra tonda, **si assume come valore di mercato del bene intero € 27.000,00.**

TOTALE STIMA DELL'IMMOBILE € 27.000,00

Detraendo il 10% circa (€ 27.000,00 - € 2.700,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene € 24.300,00 ed in cifra tonda:

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO CINQUE

€ 24.000/00

(euro ventiquattromila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 20/01/2025

(Arch. Antonella BODENIZZA)