

Architetto ROBERTO NANETTI

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE : Dott.ssa ANNA MARIA ROSSI

* * *

AGGIORNAMENTO PERIZIA

in sede di procedura di liquidazione ex art.14 ter L.3/12

* * *

Debitori:

e

Liquidatore:

Dott. SALVATORE CATORANO

* * *

A seguito della richiesta del Liquidatore nominato, Dott. Salvatore Catorano,
il sottoscritto già CTU incaricato nella procedura esecutiva, n.RGE
310/2013, contro i Soggetti Debitori ha provveduto a presentare una
integrazione alla perizia già presentata il 10.10.2014.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificazione catastale dell'immobile:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Imola (Bo)

n.	Fgl	mapp	sub	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
1	208	150	4		A2		9,5 vani	
2	208	150	5		C2		100 mq.	

CATASTO TERRENI – Comune di Imola (Bo)

n.	Fgl	mapp	Porz.	Qual/cl	SUP.(ha.are.ca)	Ded.	R.D. €	R.A. €
3	208	189		terreno	00.0079			

4	208	192		terreno	00.00.56			
5	208	193		terreno	00.14.88			

Identificazione della proprietà:

1. [] (Soggetto debitore) nato a [],

[] proprietà per 1/2 (un mezzo) in separazione dei beni.

2. [] (Soggetto debitore) nata a [],

[] proprietà per 1/2 (un mezzo) in separazione dei

beni.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Immobile cielo/terra ad uso abitazione al piano terreno e primo ed interrato, ad uso deposito al piano terreno e piano primo e numero tre appezzamenti di terreno, sito nel Comune di Imola Frazione Ponticelli e loc. Mezzo Colle, in via Murazze n.2. Nello specifico composto da abitazione al piano terreno e primo con annesse cantina e centrale termica al piano interrato; locali ad uso deposito al piano terreno e primo e comunicanti con l'alloggio; corte pertinenziale (B.C.N.C.) e numero tre appezzamenti di terreno, senza edifici sovrastanti, adiacenti tra loro. Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 190 per l'alloggio; di circa 70 mq. per cantina e centrale termica; di circa mq. 8,5 per il terrazzo; di circa mq. 125 per i depositi; di circa mq. 850 per la corte pertinenziale; e circa mq. 1.623 (catastralmente determinati) per i terreni agricoli.

* * *

Il CTU ha effettuato un primo accesso, con sommario rilievo dell'edificio, il giorno **16.07.2014** alla presenza del Sig. [] (**Soggetto esecutato**) per elaborare la perizia estimativa di cui era stato incaricato. In

occasione di tale sopralluogo non era stato riscontrato alcun evento franoso e

l'immobile si presentava in buono stato di conservazione e si poteva notare

l'esecuzione di una importante opera di ristrutturazione in tempi recenti.

* * *

Il Debitore, con comunicazione dell'aprile 2018, ha informato il Liquidatore

della presenza di un ampio evento franoso manifestatosi nei pressi

dell'immobile già oggetto di perizia estimativa.

Secondo quanto riferito dal Sig. [] le prime avvisaglie si sono

avute circa 18/24 mesi fa, ma la stagione invernale ha prodotto un

aggravarsi della situazione che interessa un ampio fronte del crinale nei

pressi dell'immobile.

Il Sig. [] ha manifestato al Liquidatore la necessità di un

sopralluogo per verificare le condizioni strutturali dell'edificio e l'entità della

frana.

Il sottoscritto ed il liquidatore hanno svolto, il giorno **22.05.2018**, un

sopralluogo congiunto per verificare lo stato dei luoghi.

Durante il sopralluogo si è provveduto a documentare fotograficamente la

situazione esistente.

Si precisa che il sopralluogo al fronte franoso e l'ispezione dell'immobile per

constatare l'eventuale compromissione delle strutture portanti è avvenuto

esclusivamente visivamente e ad occhio nudo, senza l'ausilio di alcuna

strumentazione e senza la consulenza di un esperto strutturista o di un

geologo.

* * *

L'evento franoso, nei pressi dell'immobile, presenta un fronte piuttosto esteso

che, in occasione del cattivo tempo (forti piogge o eventi nevosi), potrebbe

diventare piuttosto instabile. La frana interessa principalmente un percorso,

non asfaltato che risulta interrotto a seguito dello smottamento del terreno.

Sempre su indicazione del sig. [] si è appreso che lo

smottamento rende difficoltoso, se non impossibile, l'accesso tramite tale

strada all'impianto di approvvigionamento idrico dall'acquedotto. Tale

impianto, interrato, potrebbe essere stato anche danneggiato, ma non è

possibile appurarlo senza opere di scavo ed indagini specifiche.

Il CTU ritiene che sia opportuno segnalare le circostanze che precedono

precisando che sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario,

approntare tutte le opportune indagini al sistema di approvvigionamento

idrico.

Il sopralluogo **esclusivamente visivo** all'immobile ha evidenziato

esternamente alcune fessurazioni, in particolare al piano terreno nel fronte

verso l'evento franoso oltre che, nelle pareti perimetrali, nei pressi dei

rivestimenti in mattone faccia a vista. Il Sig. [] relazionava

che non aveva notato peggioramenti della situazione in tempi recenti.

E stato eseguito il sopralluogo anche all'interno, a tutti i piani, e sono state

rinvenute fessurazioni, almeno visivamente, non profonde.

Si possono notare anche visibili cedimenti nei marciapiedi che contornano

l'edificio ed in particolare nel fronte verso la frana. Sono evidenti

avvallamenti e cedimenti con rotture della pavimentazione; tali cedimenti

interessano anche i pozzetti di raccolta delle acque piovane dal coperto e

questo crea, come indicato dal Sig. [] problemi allo scarico.

Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario incaricare un tecnico

strutturista di fiducia per la verifica strutturale completa ed approfondita dell'immobile. Sarà a totale onere e carico del futuro aggiudicatario il compenso professionale per il tecnico incaricato.

* * *

A seguito di quanto riscontrato e dell'attuale stato dei luoghi, in accordo con il Liquidatore, si è creduto opportuno provvedere ad un aggiornamento della valutazione del bene.

Valore di mercato perizia 10.10.2014: 450.000,00 €

Base d'asta perizia 10.10.2014: (abbattimento 40%) 270.000,00 €

Considerando che in fase esecutiva sono andati deserti due tentativi d'asta, considerando l'attuale stato dei luoghi si ritiene opportuno prevedere un abbattimento ulteriore del prezzo di mercato del 20%.

Attuali valutazioni:

Valore di mercato 29.05.2018: 360.000,00 €

Base d'asta: (abbattimento 40%) arr. per eccesso 220.000,00 €

* * *

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

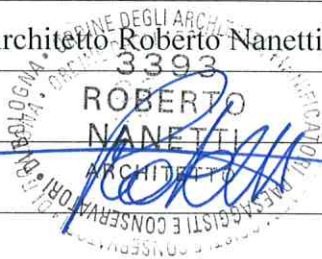
Con Osservanza

Bologna 29 maggio 2018

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

Allegata documentazione fotografica





Ortofoto (da Google Earth)











