



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. 116/2024 R.G.E.

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 3 marzo 2025 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Il notaio delegato alla vendita **dott.ssa Montanari Ilaria**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**26 Giugno 2025**

per il lotto Lotto 1 ad ore **11.00**

per il lotto Lotto 2 ad ore **11.15**

per il lotto Lotto 3 ad ore **11.30**

per il lotto Lotto 4 ad ore **11.45**

per il lotto Lotto 5 ad ore **12.00**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna**;

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il Lotto 1 il prezzo base asta € 16.000,00**

**Per il Lotto 2 il prezzo base asta € 18.000,00**

**Per il Lotto 3 il prezzo base asta € 18.000,00**

**Per il Lotto 4 il prezzo base asta € 18.000,00**

**Per il Lotto 5 il prezzo base asta € 24.000,00**

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'**Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la



ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso **la Banca Monte dei Paschi di Siena – Piazza dei Tribunali, 6 Bologna,**

**IBAN IT98X0103002432000010622293**

la cui valuta di accredito deve essere anteriore alla data di udienza, di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°, nonché rendere la dichiarazione prevista nell'art. 585 quarto comma CPC (cd. Antiriciclaggio) entro il medesimo termine.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- A) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
- B) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net).
- C) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD



DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

**Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.**

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Zanetti Marco cell. 349/4542433, tel. 051/0733148.**

**PER TUTTI I LOTTI:** *Il perito stimatore nel paragrafo "VINCOLI E ONERI" specifica quanto segue: "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.”*

## **LOTTO UNO**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di appartamento posto al piano terra di edificio residenziale composto da sei unità abitative, con accesso diretto dalla ampia corte comune, articolato in ingresso, soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno, camera; bene distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lizzano in Belvedere al Foglio 37, Mappale 444 sub.1, Via Panoramica n°49/A.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere:

- 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;

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Antonella Bodenizza per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Comune di Lizzano in Belvedere (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

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.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato negli elaborati di progetto sopra indicati, non si sono riscontrate difformità, con la specifica che il supporto grafico degli elaborati allegati al titolo rilasciato risulta scarso di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto.*

*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'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.



### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata in data 3 febbraio 2025 risulta: "gli immobili citati sono risultati liberi da persone (non occupati)".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Zanetti Marco**.

## **LOTTO DUE**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di appartamento posto al piano terra di edificio residenziale composto da sei unità abitative, con accesso diretto dalla ampia corte comune, articolato in soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno, due camere; bene distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lizzano in Belvedere al Foglio 37, Mappale 444 sub.2, Via Panoramica n°49/A.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere:

- 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;

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Antonella Bodenizza per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Comune di Lizzano in Belvedere (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

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

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato negli elaborati di progetto sopra indicati, non si sono riscontrate difformità, con la specifica che il supporto grafico degli elaborati allegati al titolo rilasciato risulta scarso di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto.*

*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'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata in data 3 febbraio 2025 risulta: "gli immobili citati sono risultati liberi da persone (non occupati)".

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Zanetti Marco.

## **LOTTO TRE**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo di edificio residenziale, con accesso diretto dalla veranda comune, articolato in ingresso, soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno, due camere e balconcino; bene distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lizzano in Belvedere al Foglio 37, Mappale 444 sub.3, Via Panoramica n°49/A.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere:

- 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;

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Antonella Bodenizza per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Comune di Lizzano in Belvedere (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

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.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *"Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato negli elaborati di progetto sopra indicati, non si sono riscontrate difformità, con la specifica che il supporto grafico degli elaborati allegati al titolo rilasciato risulta scarso di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto.*

*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'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata in data 3 febbraio 2025 risulta: “gli immobili citati sono risultati liberi da persone (non occupati)”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Zanetti Marco**.

### **LOTTO QUATTRO**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo di edificio residenziale, con accesso diretto dalla veranda comune, articolato in ingresso, soggiorno/pranzo, cucinotto, bagno, due camere e balconcino; bene distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lizzano in Belvedere al Foglio 37, Mappale 444 sub.5, Via Panoramica n°49/A.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere:

- 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;

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Arch. Antonella Bodenizza per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Lizzano in Belvedere (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

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

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: “Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto indicato negli elaborati di progetto sopra indicati, si è rilevata una difformità riguardo la rimozione del balcone sul



fronte della veranda, presente nei titoli edilizi legittimati; si segnala che il supporto grafico degli elaborati allegati al titolo rilasciato risulta scarso di quote e di limitata fedeltà rappresentativa ed in parte incompleto. 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. ”

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode depositata in data 3 febbraio 2025 risulta: “gli immobili citati sono risultati liberi da persone (non occupati)”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Zanetti Marco.**

### **LOTTO CINQUE**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

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, 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.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere:

- 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





### NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore Arch. Antonella Bodenizza per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Comune di Lizzano in Belvedere (BO) risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

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.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: "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."

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), è in corso di redazione da parte del perito stimatore.

### CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:



Dalla relazione del custode depositata in data 3 febbraio 2025 risulta: “gli immobili citati sono risultati liberi da persone (non occupati)”.

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode **Avv. Zanetti Marco**.

Bologna lì 8 aprile 2025

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Montanari Ilaria



Io sottoscritta Dott. Ilaria Montanari Notaio in Bologna,  
iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certi-  
fico che la presente è copia su supporto informatico conforme  
all'originale del documento su supporto digitale, ai sensi  
dell'art. 22 del D.lgs. 7 marzo 2005 n. 82

F.to            Ilaria            Montanari            -            Nota-  
io

Bologna, li 8 aprile 2025

