

Avv. Elisa Spiga

Email: avv.espiga@gmail.com

Pec: elisaspiga@ordineavvocatibopec.it

Viale XII Giugno, 26 - 40124
Bologna

Tel. 3888706958 – Fax 051581139

Arch. Mario Chiavelli

Email: mario.chiavelli@gmail.com –

Pec: mario.chiavelli@archiworldpec.it

Viale Aldini, 226 - 40136 Bologna

Tel. 051 0930166 – Mob 328 1017286

TRIBUNALE DI BOLOGNA

Esecuzione Immobiliare 704/15

LOTTO 12 – HOTEL IPOINTE

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Maurizio Atzori

Custode Giudiziario: avv. Elisa Spiga

Promossa da: BANCA DI IMOLA

Contro: 

CTU: Arch. Mario Chiavelli

Terzo esperimento d'asta: 10 marzo 2020

RELAZIONE CONGIUNTA DEL CTU E DEL CUSTODE AI FINI DI INTEGRAZIONE PUBBLICITA'

In vista del terzo esperimento di vendita si deposita la presente relazione per dare conto di una evenienza nuova, non trattata in perizia, di cui è necessario informare gli eventuali interessati all'acquisto.

In particolare, nelle scorse settimane gli scriventi hanno appreso della presenza di una botola, collocata nel lotto 13 (già aggiudicato e saldato). A seguito di apposita ispezione, si è rilevato che tale botola costituisce l'accesso ad un locale tecnico con annesso serbatoio che ospita la centralina dell'impianto antincendio a servizio dell'albergo Ipoint, che insiste sul lotto 12 in parola.

Tale accessorio si trova dunque collocato al di fuori del perimetro del lotto in vendita, interrato in una porzione del lotto 13 ed in particolare nel mappale 140 del Foglio 88 (Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto), che in forza del Piano Particolareggiato approvato dal Comune di San

Giovanni in Persiceto, relativo al Comparto D4.1 “Imbiani”, approvato con Delibera Consiliare N. 180 del 04/12/2014, dovrà essere ceduto al Comune di S. Giovanni in Persiceto per essere destinato a verde pubblico.

Si precisa che di tale circostanza non si è potuto dare atto in perizia giacché la botola era ed è completamente occultata da essenze arbustive (impiantate probabilmente proprio per occultarla e proteggerne l’accesso), ed inoltre non esiste a livello amministrativo alcuna documentazione dalla quale poteva essere ricavata la presenza di tale impianto: a seguito dell’accesso agli atti che come di prassi lo scrivente CTU ha espletato presso il Comune di San Giovanni in Persiceto nulla è emerso in proposito, così come nulla è emerso a livello catastale, trattandosi di pertinenze impiantistiche non indicate nella planimetria agli Atti Catastali.

A seguito di tale evenienza gli scriventi hanno chiesto ed ottenuto un incontro presso l’ufficio tecnico del Comune di S. Giovanni in Persiceto, tenutosi in data 2 dicembre 2019¹ nel corso del quale sono state prospettate alcune soluzioni finalizzate ad evitare la necessità di spostare tale impianto all’interno dei confini del lotto 12, giacché tale operazione sarebbe verosimilmente assai onerosa.

Informalmente il tecnico con cui si è svolto l’incontro, a seguito di colloquio con la propria dirigente, non ha escluso la possibilità di una soluzione che preveda la creazione di una servitù a favore del lotto 12 e gravante il mappale destinato a verde pubblico, purché non siano compromessi gli indici di edificabilità del lotto 13 e con assunzione a carico dell’aggiudicatario del lotto

¹ Con la Geom. Melissa Candini

12 degli oneri di recinzione e manutenzione della porzione interessata.

L'individuazione e la formalizzazione di tale eventuale soluzione peraltro non potrà prescindere dalla presentazione di apposita istanza, corredata degli elaborati tecnici e grafici che rappresentino la reale consistenza dell'impianto e la sua precisa collocazione anche rispetto ai confini dei mappali coinvolti, in modo da consentire all'Ufficio Tecnico la valutazione dell'impatto sulla destinazione già prevista.

Peraltro non potendo gli organi della Procedura procedere in tal senso, sarà l'aggiudicatario del lotto 12 a doversi far carico della problematica, negoziando con il Comune e con l'aggiudicatario del lotto 13 i termini della eventuale soluzione e presentando le necessarie istanze, previa predisposizione della documentazione tecnica da allegarsi.

Va da sé che, qualora nessuna soluzione "conservativa" potrà essere attuata, spetterà all'aggiudicatario del lotto 12 accollarsi l'onere dello spostamento del locale tecnico e della cisterna dal lotto 13 in parola.

Si dà atto che nel frattempo gli scriventi, faticosamente, sono riusciti a farsi consegnare un elaborato grafico che dovrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, da parte di uno dei professionisti che avrebbe partecipato alla progettazione, e che si produce (doc. 1), precisando che non è stato possibile verificare la correttezza di tale elaborato sotto il profilo della veridica rappresentazione.

Si dà anzi conto del fatto che dallo stesso sembrerebbe ricavarsi la presenza di due botole, mentre invece in loco si è verificata la presenza di una sola

botola.

Sarà pertanto cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario del Lotto 12, predisporre un idoneo rilievo del manufatto in oggetto ed, eventualmente, una sua messa in mappa che ne definisca i confini dal punto di vista catastale; nonché tutte le eventuali pratiche di sanatoria edilizia, qualora esse fossero ritenute necessarie da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto, eventualità per ora non emersa dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Competente.

Si producono:

- 1) Elaborato grafico.
- 2) Estratto di mappa Catastale con identificazione del mappale 140 all'interno del quale insiste il manufatto.
- 3) Elenco movimenti al 3/1/2020

Bologna, 20 gennaio 2020

Il Custode Giudiziario

Avv. Elisa Spiga

Il CTU

Arch. Mario Chiavelli