

TRIBUNALE DI BOLOGNA**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****GIUDICE ISTRUTTORE DOTT. ATZORI MAURIZIO****PRESSO LA QUARTA SEZIONE CIVILE E DELL'IMPRESA**

R. G. ESEC.

*** * *****N. 245 / 2022****LOTTO UNICO****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Si tratta di due unità immobiliari, costituite da un'abitazione in condominio, collocata su di un unico piano (1°), dotato di loggia, con veranda fronte strada; oltre piccola superficie scoperta, retrostante l'ingresso in uso esclusivo, con annessa autorimessa (p. t.). Questi risultano ubicati in via Belvedere 2/25 (deposito auto, al catasto indicato, con via Marconi) e via Belvedere 2/27 (appartamento, al catasto schedato, con via Marconi), nel capoluogo comunale, di San Benedetto Val di Sambro (BO). Il compendio è dato, da mq. 47,73 (circa), d'abitazione e mq. 11,10 di loggia con veranda, con altezze interne di ml. 2,70 (circa); mentre la rimessa, consta di mq. 21,41 (circa) ed altezza di ml. 2.47 (circa). L'area scoperta esclusiva, collegata alla stanza matrimoniale dell'appartamento, risulta delle dimensioni in mq. 44,05 (circa).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Immobile, ad uso abitativo sito nel comune di San Benedetto Val di Sambro, erroneamente allibrato in via Marconi (anziché nell'attuale denominazione, di via Belvedere 2/27), censito al catasto urbano, al foglio 24, particella 269, subalterno (-), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani,

zona censuaria 1, piano primo, rendita Euro 206,58. La stessa unità, è abbinata alla corte esclusiva, posta al piano terra, censita foglio 24, particella 275.

- Immobile accessorio, sito nel comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), in via Marconi (con diversa e reale toponomastica, di via Belvedere 2/25, differente dall'alloggio), archiviato al catasto urbano, al foglio 24, particella 269, subalterno (-) categoria C/6 (garage), classe 3, consistenza mq. 20,00, piano terra, zona censuaria 1, rendita Euro 99,16.

Si evidenzia, che i due immobili, restano da aggiornare nello stradario, presso l'Ufficio del Territorio, per la sua correttezza fiscale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Trattasi di un compendio ex-turistico, con sala da ballo (denominata Rendez-Vous) e piscina, edificato da circa mezzo secolo, collegato nei vari lotti, da viabilità ed altre parti comuni; oggi amministrato dal (omissis) All'atto notarile di compravendita e qui abbinato e da questo a quelli precedentemente richiamati, si accennano ai diritti, sugli spazi collettivi, derivanti all'acquirente ed oggi eseguito: di cui all'articolo 2, dello stesso Notaio (omissis)

VINCOLI E ONERI

Da questa istruttoria, non sono emerse particolari limitazione, fatto salvo quelle già richiamate ed espresse nei pregressi titoli legali e di codesta procedura, quali parti integranti, per lo studio di codesta relazione (titolo esecutivo del contratto di mutuo, con surrogazione d'ipoteca; atto di precetto, atto di pignoramento, nota d'iscrizione di rivalsa in garanzia ecc.), così

come in visura ipotecaria; oltre alle norme comunali vigenti, d'indirizzo urbanistico-edilizio ed agli atti della gestione immobiliare. Per questa si rimanda, all'attuale direttore, per le diffuse situazioni di morosità, dei comproprietari; così come delle scadenti manutenzioni ed abusi edilizi, su parti comuni, del complesso immobiliare, in cui insiste il lotto in trattato; negli anni degradato e recuperato in parte, dall'amministrazione municipale.

Lo stesso gerente il condominio, recentemente subentrato ad altro mandatario, ha corrisposto informazioni, per il controllo dell'esecutato, al 31.03.2020, di Euro 40,96 (quaranta/96); che si presume aumentata a debito e comunque in corso d'aggiornamento, alla data di redazione, di questa disamina.

Il complesso, nato con altri intenti, nel tempo si è trasformato in un dormitorio "multietnico", che segna una discontinuità, non solo per l'architettura, del cotesto appenninico emiliano, al confine con la Toscana. A riguardo della liceità edilizia, per il fondo in parola, lo scrivente, ha avuto modo d'appurare, presso la casa comunale, la regolarizzazione della chiusura, con infisso e vetri della loggia; di fatto aggiungendo l'accessorio, al soggiorno domestico; anche se resta comunque a carico del nuovo intestatario, riformare le ulteriori carenze, materiali e documentali (impianto elettrico e termico; condizioni igienico-sanitarie; sgombero del locale e sue pertinenze, ecc.;

CONFINI

Come agli atti della procedura ed in via sommaria, qui di seguito riassunti, dal titolo notarile di provenienza: ragioni Lodi o aventi causa, beni comuni

da più lati, salvo altri più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

- dominio dell'intera proprietà, (omissis) ... , per diritto di quota 1/1; per entrambi i cespiti e pertinenze.

PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà, deriva da atto di compravendi a questa accluso, rogato dalla (omissis)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I provvedimenti del caso, risultano richiamati da questo trattato e qui elencati, alla data del testo, comprendendo tutti gli atti in procedura (titolo esecutivo del contratto di mutuo, con surrogazione d'ipoteca; atto di precetto, atto di pignoramento, nota d'iscrizione di rivalsa in garanzia ecc.):

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2007 – (omissis) ... ;

2) ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2007 – (omissis) ... ;

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2022 – (omissis)

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o i.v.a. , a seconda delle norme fiscali cogenti e nella categoria contributiva, nella quale l'acquirente è sottoposto.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di questo esame , è parte come anticipato , di un complesso immobiliare, originariamente a scopo turistico, sorto nel secolo scorso a seguito delle principali pratiche edilizie, raccolte nell'archivio municipi-

pale e qui riassunte, **comunque successiva al 01.09.1967** (L.47/85-D.P.R.380/01):

- titolo edilizio al p. g. (omissis) ... , licenza di costruzione, per fabbricato

da adibirsi, ad uso civile abitazione, in via Provinciale;

- titolo edilizio al p. g. (omissis) , per richiesta, dell'abitabilità dei corpi 1;

2; 3; 4; 5; autorizzata il 01. 09.1977;

- titolo edilizio al p. g. (omissis) ... , per la variante in corso d'opera, alla

licenza edilizia n. (omissis) (domande di concessione edilizie al p. g.

omissis), presentate dalla stessa (omissis) ... , relativa al complesso residen-

ziale, con ristorante e discoteca;

- titolo edilizio al p. g. (omissis) ... , di concessione edilizia, per la chiu-

sura con veranda dei balconi , promossa dalla predetta (omissis) ... ;

- titolo edilizio, al p. g. (omissis) ... , per la denuncia di inizio attività , per

lavori di manutenzione straordinaria , consistenti nel rifacimento di sette

pensiline , poste a protezione degli accessi, rispettivamente delle palazzine,

ai numeri civici 2/22 – 27 – 32 – 42 – 50 – 59 , del complesso deno-minato

Val di Sambro Residence , amministrato dal (omissis) **Nulla ante 1967.**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto di perizia, rientra negli edifici disciplinati, dagli

strumenti urbanistici, adottati dal comune competente ed iscritto nella Città

Metropolitana di Bologna ; oggi proiettati ad un indispensabili recupero , ur-

urbano e sociale, del Val di Sambro Residence, degradatosi negli anni, da

regno ludico e di villeggiatura, ad enclave di pendolari ed immigrati, alletta-

ti dalle dimore fatiscenti ed a basso costo, facilmente reperibili nel mercato

condominiale e del credito bancario.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il raffronto tra lo stato autorizzato legittimo ed il rilevato , per quanto concerne l'unità in esame , evidenzia delle difformità interne (demolizione del camino a legna , impianti obsoleti , confini del giardino da ridefinire, loggia impropriamente adibita a cucina) in sostanza riassumibili, in un'unica pratica edilizia , di riordino tecnico (se sanabili), collimando lo stato di fatto, con la documentazione amministrativa dei beni; oltre che la loro rettifica catastale. Questi incumbenti, sono stati valutati a detrimento, del prezzo finale degli immobili analizzati e per una somma indicativa, di Euro 2.000,00 (duemila/00), oltre spese accessorie, per la pratica tecnico-amministrativa, ivi richiamata e affidata, ad un professionista del settore, da parte dell'aggiudicatario.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Il documento, risulta registrato dallo scrivente professionista accreditato, presso lo schedario regionale, con il codice (omissis) ... , in data 02-maggio-2023 e valido fino al 02-maggio-2033, con classe energetica "F", a corredo di questa relazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data 15.04.202 , per il sopralluogo del perito legale , **l'immobile è risultato occupato**, dal debitore in procedura ed ingombro dei suoi suppellettili, abiti, documenti ed arredi.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato oggetto di stima, sorge intorno alla seconda metà, del secolo scorso (1976), a ridosso dell'agglomerato principale, di San Benedet-

to in Val di Sambro (BO), ultimo lembo di territorio emiliano, prima di accedere alla vicina Toscana; con le caratteristiche alla “moda del periodo”, progettato nel risparmio, come complesso per il turismo, in un territorio montano, a scarso sviluppo produttivo e ritenuto in quegli anni, sfruttabile per amenità storiche e paesaggistiche, con la proposta commerciale, della vacanza di prossimità; tramite “seconde case” per cittadini con medio reddito, provenienti dalle pianure limitrofe. Villeggianti in cerca di svago, tra il ristorante, la sala da ballo (oggi ormai dismessi) e la piscina interna al Residence (attualmente fuori uso), rivolti prevalentemente a refrigerio estivo; da abbinare ai percorsi, lungo i boschi adiacenti; essendo assenti in zona e comunque distanti ed in altri crinali, gli impianti per gli sport invernali, sulla neve.

Come accennato in precedenza, il mutamento dei costumi e dello scenario, socio-economico, di questo compendio e del capoluogo appenninico che lo ospita, a distanza di mezzo secolo, è stato superato; sia da nuovi stili di vita, sia dall’immigrazione extracomunitaria, che vi ha trovato un alloggio a basso costo, in un’area geografica, in via di spopolamento ma bisognosa di nuova manovalanza; caratterizzandosi come un nucleo d’architettura, avulso dal tessuto storico, fin dal suo esordio, misero di finiture ed ambientazione, oggi “giudecca” , del comprensorio montano bolognese.

Il lotto è ricompreso in un edificio, di scadente manutenzione, dislocato su quattro piani fuori terra senza ascensore, con spazi seminterrati, per i garage (non esistono cantine) ed ubicato in via Belvedere; che si innesta sulla strada provinciale (SP 60), di collegamento tra il capoluogo comunale e la frazione

di Madonna dei Fornelli. Non ci sono servizi nelle immediate vicinanze, per ogni esigenza dei residenti, è necessario spostarsi per un breve tratto, in modo da raggiungere il centro del paese, dove hanno sede, i negozi di vicinato, municipio, posta, luoghi di culto ed attività sportive; così come piccoli uffici e fermate dell'autotrasporto pubblico.

Sommariamente, le finiture interne sono costituite da:

- Pareti interne : intonacate e tinteggiate a tempera, con colore bianco;
- Pavimenti : in ceramica in bicottura;
- Rivestimenti : ceramica in monocottura;
- Finestre : telai e cassonetti in legno, con vetro semplice;
- Porte interne : in legno tamburato, con ante lisce;
- Il bagno : è dotato di sanitari in ceramica e rubinetterie di modello vetusto;
- Porta d'ingresso : in legno tamburato e serratura arcaica;
- Impianto elettrico : sotto traccia e privo di conformità normativa;
- Impianto termico e cucina : con stufa economica a legna;
- Ascensore : l'edificio condominiale, è privo di elevatore ai piani;
- La rete di scarico fognario : è connessa ad un sifone esterno, con collegamento alla chiavica municipale;
- Produzione acqua calda : con sistema elettrico, di vecchia industria;
- Climatizzazione : l'immobile è sprovvisto, di codesta dotazione.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso gli archivi comunali e direttamente dall'intestatario del bene, non si sono ricavati, gli schemi e documenti, dei relativi impianti ; che per la forn-

tura idrica e del gas, al momento del sopralluogo, non sono stati individuati, i rispettivi lettori parziali, dei consumi di codeste utenze; presumibilmente per riparto amministrativo dei primi e per possibile assenza d'allaccio alla rete dei secondi. Resta a cura e spese dell'aggiudicatario del compendio, adeguare i sistemi, alle norme cogenti, senza alcuna rivalsa, verso gli organi della procedura. Tale aspetto, ha una propria valenza, sul prezzo finale d'asta.

VALUTAZIONE DEL BENE

Valore base d'asta arrotondato , della quota soggetta a procedura esecutiva, per vendita giudiziale coatta, da considerarsi ai fini dell'estimo e della contrattazione , a corpo e non a misura (anche se qui indicate e arrotondate, aggiustando possibili falli) , nello stato di fatto e di diritto , in cui oggi versa il bene ed accettati dall'acquirente ; così come da esso visti ed apprezzati, in piena libertà e conoscenza dell'uomo "comune" e raccolto in un unico lotto , descritto in questa perizia , completa dei relativi allegati, quali parti integranti.

PREZZO PRIMARIO D'INCANTO :

blocco singolo

Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00€).

* * *

Avvertenze e limiti, della presente relazione di stima :

la partecipazione alla vendita, presuppone la perfetta conoscenza della perizia , dell'avviso di vendita e della visita presso l'immobile , da parte degli offerenti; nonché l'accettazione delle relative condizioni, in questi indica-

te e verificate sul posto, per lo stato effettivo dei luoghi. Le fotografie peritali e pubblicitarie, dell'immobile oggetto dell'esecuzione, sono fonti indicative dei contesti ma non assumono valenza contrattuale. Le pratiche edilizie , urbanistiche , catastali e amministrative , così come i computi dei lavori di costruzione, ristrutturazione ed adeguamento dei locali o di parti e accessori dell'immobile in procedura e comunque riassunte in tutte le incombenze, da affrontarsi sull'immobile, una volta perfezionato l'acquisto e perciò a carico dell'aggiudicatario, sono espressi sommariamente e a puro carattere orientativo; è indispensabile preventivare da parte del potenziale acquirente, gli specifici interventi e servizi , con propri fornitori e professionisti di fiducia o comunque soggetti operanti su detta piazza, riservandosi scorte economiche maggiori , rispetto al prezzo indicato, già in partenza maggiorato delle spese procedurali, delle imposte ; alla meglio di eventuali rialzi all'incanto, connessi alla stessa gara.

La disamina esposta, è il frutto della documentazione, ricevuta dagli uffici giudiziari e ricavati dal suo relatore; ulteriori aggiornamenti, successivi alla data ivi indicata, non emersi o non riproducibili o comunque non ritenuti a conoscenza del perito, non sono ad esso imputabili; questo ha visitato personalmente i locali e non è in conflitto d'interessi, con le parti coinvolte, nella procedura in epigrafe.

* * *

Bologna, 05-maggio-2023.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

======(fine)-#.