

TRIBUNALE DI BOLOGNA**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R. G. n. 223 / 2023***** * *****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Si tratta di sette lotti, ovvero al foglio 93, mappale 776, scampolo di terreno, di modesta superficie (mq. 5,00); mappale 781 ulteriore piccolo ritaglio in terra (mq. 4,00); mappale 793, porzione incolta e parzialmente edificata al grezzo (mq. 232,00); mappale 794 campo attiguo al precedente, in condizioni d'abbandono (mq. 227,00); mappale 797, ritaglio (mq. 66,00); mappale 813 (mq. 200,00), è altro fondo trascurato (finitimo ai due sopra indicati, mappali 793 e 794); mappale 814, residuo (mq. 5,00). Tutto quanto descritto, è precisamente rappresentato, nell'estratto di mappa catastale, a questa abbinata, è ubicato in parallelo alla via del Parco, senza alcun numero civico, nel centro della frazione di San Benedetto del Querceto, nel comprensorio del comune di Monterenzio (BO).

*** * *****ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

Trattasi di un compendio di terreni, sui quali sono stati eseguiti, diversi frazionamenti catastali, come indicato negli atti del ricorso, dettagliati nella certificazione, di parte procedente.

Ne discende nei fatti, che l'accesso alle porzioni in oggetto, sono servite da una breve diramazione (al suo ingresso fiancheggiata, dalle armadiature predisposte per i contatori delle utenze) della strada principale (via del Par-

co), frutto della predetta lottizzazione edilizia ed anch'essa incompleta, tra la superfici in provvedimento e altre aree, da esso escluse.

* * *

VINCOLI E ONERI

Vista la peculiare condizione, dei lotti in argomento, si rimanda al certificato di destinazione urbanistica, stilato dall'ufficio tecnico, del comune di Monterenzio (BO), in data 22-dicembre-2023. Ulteriore rinvio, è alla relazione notarile, agli atti dell'azione legale, contro la ditta debitrice.

* * *

CONFINI

Come agli atti della procedura e della documentazione catastale, raccolta da questo autore ed acclusa a codesta disamina. Ulteriore rimando ad una precedente esecuzione immobiliare, all' R.G. n.204 / 2022.

* * *

PROPRIETÀ

Come da relazione notarile, agli atti dell'esecuzione e con questa riferita.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda al rapporto, archiviato nel fascicolo giudiziario, di questo protocollo.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I provvedimenti del caso, risultano richiamati da questo trattato e qui elencati, alla data del testo, comprendendo tutti gli atti in procedura .

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o i.v.a. , a seconda dei calcoli fiscali , applicati del Tribunale adito e dalla posizione del soggetto aggiudicatario, di questa vendita.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Gli immobili oggetto di questo esame, sono parte come anticipato , di una più ampia lottizzazione , presumibilmente vocata alle costruzioni civili, con spiccati verticali interrotti, sul solo fondo, al foglio 93, particella 793 (come da fotogrammi acclusi), per la quale non è stato possibile, ricavare alcun titolo precedente , di carattere urbanistico-edilizio ; sia per le restanti aree deserte, che per la struttura in rovina, con rimandando dell'aggiudicatario , ad un approfondito esame documentale o comunque di nuove edificazioni, presso gli uffici tecnici competenti , per l'applicazione delle norme tecniche , di attuazione, del Piano Regolatore Generale comunale.

L'accennata incertezza amministrativa , per i lotti in parola, fa supporre che l'unica intelaiatura in cemento armato (eretta nel fondo, al foglio 93, particella 793) , non sia stata eseguita, in epoca antecedente 1967 e che per questa precarietà documentale, estesa ai restanti immobili in novella, il perito estimatore, ne terrà conto, per la determinazione del loro valore.

* * *

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si rimanda all'unico certificato , emesso dalla podestà locale, attestante la

destinazione urbanistica, dei terreni oggetto di stima ed alle loro norme tecniche d'impiego, emanate dallo stesso ufficio.

* * *

REGOLARITA' EDILIZIA

Il raffronto tra lo stato dei luoghi e la lamentata assenza, dei precedenti edilizi, come già riportato al su indicato paragrafo (indagine amministrativa), non consentono, precise informazioni al riguardo; oltremodo all'efficacia, delle licenze edilizie e convenzioni urbanistiche originarie.

* * *

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Il documento, non risulta realizzabile, vista la tipologie degli immobili.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del 23.02.2024, per il sopralluogo del perito legale, gli immobili sono risultati sommariamente recintati ed inseriti in un più ampio contesto, allestito come cantiere edile improduttivo; con all'interno dello stecato, materiali ed attrezzature vetuste, per le costruzioni, disseminati nell'incuria, tra rovi selvatici.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni pignorati oggetto di stima, sono ubicati nel centro, della frazione dei San Benedetto del Querceto, lungo la via del Parco, nel comprensorio burocratico di Monterenzio (BO), attaccati ad altri piccoli lotti, in capo alla

stessa intestataria e gravati da un'altra procedura esecutiva, radicata presso il Foro felsineo. La possibilità di riattivare il comparto, in termini d'investimento immobiliare, è delegata alle trattazioni, tra i prossimi proprietari e l'ente di governo locale.

* * *

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 versano i 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 unico di tutti e sette i terreni

Euro 122.000,00 (centoventiduemila/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 indicate e verificate sul posto, per lo stato effettivo dei luoghi. Le fotografie peritali e pubblicitarie, dell'immobile oggetto dell'esecuzione , sono fonti in-

dicative dei contesti ma non assumono valenza contrattuale. Le pratiche edilizie , urbanistiche , catastali ed amministrative , così come i computi dei lavori di costruzione, ristrutturazione ed adeguamento dei locali o di parti e accessori degli immobili in procedura e comunque riassunte in tutte le incombenze, da affrontarsi negli immobili, una volta perfezionata 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 territoriali, 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.

* * *

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO