

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DOTT. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 40/22
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	riunita alla
	LOTTO UNICO	<u>N. 106/23</u>
	CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI	R.G. ESEC.
	Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano, costituito da un	
	appartamento posto al piano rialzato con annessa cantina e vani accessori al	
	piano seminterrato oltre ad un posto auto scoperto collocato nell'area	
	condominiale.	
	Sito in Comune di Bologna in via Vincenzo Toffano n. 6, con una superficie	
	commerciale di circa mq. 190,00 per l'appartamento e di circa mq. 11,00 per	
	il posto auto scoperto.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:	
	<u>Catasto dei fabbricati del Comune di Bologna</u>	
	➤ <u>IMMOBILE n. 1:</u> Foglio 204 Mappale 341, sub. 93 graffato con il	
	sub. 94 , Cat. A/2, Classe 3, Consistenza vani 6,5, sup. catastale 190	
	mq., rendita € 1.577,78 - indirizzo Via Vincenzo Toffano n. 6, Piano	
	T-S1;	
	➤ <u>IMMOBILE n. 2:</u> Foglio 204 Mappale 341, sub. 116 , Cat. C/6,	
	Classe 2, Consistenza 11 mq., sup. catastale mq. 11, rendita € 92.90 -	
	indirizzo Via Vincenzo Toffano n. 6, Piano T.	

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Comprensivamente alla porzione immobiliare in oggetto sono trasferite pro-quota le parti comuni e le comproprietà tutte del fabbricato ove la porzione è posta, tali per legge o per destinazione ed in particolare quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza a cui si rinvia integralmente per ogni migliore specificazione.

Servitù attive e passive: dalla relazione notarile nulla si evince.

L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i diritti, accessori, accessioni e pertinenze e con le servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con quelle previste o richiamate nel titolo di provenienza.

VINCOLI E ONERI

Nessun vincolo influente sulla valutazione del bene.

CONFINI

Confinanti aventi causa, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Alle società esegutate la piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione è pervenuta con atto di compravendita trascritto e registrato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile, allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evince quanto segue:

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **18/04/2011** al numero **3253** particolare a favore della **OMISSIS**, colpisce il sub. 70 ed il sub. 80 che

hanno originato l'immobile attuale);

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **26/04/2012 al numero 2317**

particolare a favore della *OMISSIS*, colpisce il sub. 70 ed il sub. 80 che

hanno originato l'immobile attuale);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **12/07/2022 ai numeri 37445/7302 a**

favore del *OMISSIS* contro le società esegutate;

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta in data **30/01/2023 ai**

numeri 4552/716 a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Atto amministrativo** del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di

Roma in data 04/04/2007, n. 1198, trascritto a Bologna in data

20/08/2008 all'art. 28697, la Soprintendenza ha dichiarato il fabbricato

in oggetto d'interesse particolarmente importante ai sensi de D.Lgs. 22

gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni,

autorizzazione all'alienazione, con altro atto amministrativo in data 13

febbraio 2008, n. 1465, trascritto a Bologna in data 16 novembre 2009

all'art. 32265;

- **Preliminare di vendita** trascritto in data **16/01/2013 ai numeri**

2111/1504 derivante da scrittura privata autenticata a favore di *OMISSIS*

contro le società esegutate;

- **Preliminare di vendita** trascritto in data **05/03/2013 ai numeri**

9074/5713 derivante da scrittura privata autenticata a favore di *OMISSIS*

contro le società esegutate e gravante la quota di 96,70/1000 della piena

proprietà degli immobili oggetto della presente relazione;

- **Preliminare di vendita** trascritto in data **18/03/2015 ai numeri**

10407/7628 derivante da scrittura privata autenticata a favore di

OMISSIS contro le società esegutate;

- **Restrizione di beni** trascritta in data **16/04/2015 ai numeri 14157/10213**, successivamente con Annotazione NN 1764/325 del 12/01/2018 – restrizione dei beni, vengono svincolati gli immobili della presente relazione;

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **2 marzo 2022** al Reg. Part. **7202** a favore di *OMISSIS* contro la società esegutata per la quota di 7/10 del diritto di proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **4 febbraio 2023** al Reg. Part. **11789** a favore di *OMISSIS* contro le società esegutate per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo anteriore al 01/09/1967.

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bologna risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta P.G. n. 8011/1931 rilasciato in data 11/05/1974;
- Notifica della dichiarazione di interesse D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 P.G. 170296/2007 del 11/07/2007;
- S.C.I.A. P.G. n. 289079/2011 del 15/12/2011;
- S.C.I.A. per VCd'O P.G. n. 167924/2013 del 03/07/2013;

- Deposito C.C.E.A. P.G. n. 260456/2013 del 10/10/2013.

Dal confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono state accertate difformità consistenti nella posa di un portoncino del tipo blindato in luogo di un infisso vetrato e apribile nella camera da letto principale necessario per il raggiungimento dei requisiti relativi alla superficie illuminante e ventilante. Immobile da ripristinare dal punto di vista edilizio a cura e spese dell'aggiudicatario.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo IMU: € 280.674,24

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono nella disponibilità delle società esegutate.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'u.i. esaminata è inserita al piano rialzato del civico 6 di via Vincenzo Toffano nel Comune di Bologna. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato costruito negli anni '30 e, a partire dal 2011 e, fino al 2013, è stato oggetto di un complessivo intervento di restauro e risanamento conservativo che ha determinato lo stato attuale. Con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di Roma in data 04/04/2007, n. 1198, è stato dichiarato d'interesse particolarmente importante ai sensi de D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Il fabbricato condominiale, presenta un impianto planimetrico irregolare, pressoché rettangolare, a cinque piani oltre al piano sottotetto e al piano seminterrato, ed è costituito da abitazioni o uffici ai piani superiori, cantine e vani accessori al piano seminterrato. Nella corte condominiale, con accesso carrabile dalla Via Toffano, sono collocati cinque posti auto scoperti. Struttura prevalente in muratura, solai in legno, copertura a falde in coppi, tamponamenti e divisorie in mattoni pieni o forati,

paramenti esterni intonacati e tinteggiati, cornici marcapiano e laterizio a

faccia vista. Il fabbricato condominiale si presenta in uno stato manutentivo

buono.

L'u.i. esaminata dispone di due ingressi, quello principale dall'androne

condominiale, quello secondario attraverso una piccola corte esclusiva posta

sul retro del fabbricato e collegata alla corte condominiale. Si compone di

vano cucina, zona pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere di cui

una con bagno annesso. Al piano seminterrato sono ubicati un disimpegno,

due vani cantina, un bagno e una piccola lavanderia. Il piano seminterrato è

raggiungibile sia dal vano scale condominiale sia da una piattaforma

elevatrice, ad uso esclusivo, posta nella zona giorno del piano abitabile. Al

momento del sopralluogo, la piattaforma è risultata non accessibile perché

non funzionante e non dotata di documentazione di collaudo.

Il grado delle finiture è buono:

- Pareti intonacate e tinteggiate;

- Pavimenti vano cucina e bagno principale in battuto alla veneziana;

- Pavimenti zona giorno e camere in legno di ulivo;

- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nel secondo bagno;

- Porte interne in legno tamburato laccato bianco;

- Infissi esterni in legno verniciato e grate in ferro verniciato;

- Portoncini di ingresso del tipo blindato;

- Impianto elettrico sottotraccia;

- Impianto di riscaldamento a pavimento, centralizzato con

contabilizzazione del calore;

- Impianto di raffrescamento con split a parete.

Nell'area esterna condominiale è ubicato il posto auto di proprietà.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. mq.	Coeff.	Sup. comm.
341	93	Appartamento	145,00	1,00	145,00
		Accessori p. -1	84,00	0,50	42,00
341	94	Corte esclusiva	8,00	0,15	1,20
341	116	Posto auto p. T	11,00	1,00	11,00

Totale Appartamento ca. mq. 190,00

Totale Posto auto scoperto ca. mq. 11,00

STIMA DEL BENE

VALORE di MERCATO PIENA PROPRIETA' € 760.000,00

Percentuale di abbattimento circa 10 %

VALORE A BASE D'ASTA PIENA PROPRIETA': € 685.000,00