

GEOM. PAOLO DE CRISTOFARO

Via Nino Bixio n. 11
40055 CSATENASO (BO)

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N° 96/22

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 30.01.2023

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 09.00

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di Unità Immobiliare a destinazione Residenziale costituita

da un appartamento posto al piano secondo (primo catastale) composto da

ingresso, ampio Soggiorno con balcone a livello, Cucina abitabile, due

Camere da letto di tipo matrimoniale, una Camera da letto singola, due bagni,

oltre a Cantina e Autorimessa situate al piano interrato. Il tutto facente parte

di un edificio in condominio sito nel Comune di Bologna in Via A. Fleming

n.1. La superficie lorda dell'unità immobiliare residenziale del bene in

trattazione, a titolo puramente indicativo, risulta di circa 129 mq.

catastalmente desunta. La superficie dell'Autorimessa è di circa 18 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile, oggetto della presente stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

▪ Foglio 267, Mappale 1279, Sub. 4, Cat. A/2^a), Classe 2, Cons. 7,5 vani ,

Sup. Cat. mq. 129, R.C. €.1.530,00 in Via A. Fleming n. 1 ;

▪ Foglio 267, Mappale 1279, Sub. 10, Cat. C/6^a), Classe 4 , Consistenza Mq.

18, R.C. €.102,26, in Via A. Fleming n. 1 ;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli

atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo

aver avuto i necessari contatti con l’Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di osservare che l’Unità Immobiliare di tipo residenziale in trattazione risulta CONFORME rispetto allo stato rilevato e non necessita di aggiornamento, pertanto il bene in oggetto, risulta regolare dal punto di vista catastale.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C’è corrispondenza tra l’identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di Pignoramento Immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA’ DEGLI

ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO

C’è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità degli esecutati. Lo scrivente si permette di segnalare che presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, che non risulta trascritta la dichiarazione di successione in morte dell’esecutata, né la trascrizione inerente all’accettazione espressa o tacita dell’eredità della defunta a favore del coniuge e del figlio. L’esecutata è deceduta senza lasciare disposizioni di ultima volontà, come risulta dall’atto del Notaio 18/05/2020 Rep. N. 44.508/9.880 e trascritto a Bologna il 18/08/2020 all’art. 12854, con il quale il coniuge, nato a Bologna il 25/05/1951, previo provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare presso il Tribunale di Bologna del 13/02/2020 R.G. 612/2020 ha dichiarato, in nome e per conto del figlio minore , nato a Bologna il 24/11/2022, d’accettare con beneficio d’inventario l’eredità della defunta moglie, madre del minore e coniuge.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

- **Parti comuni** : con riferimento all'atto di provenienza a firma del Notaio in data 16/11/2005, trascritto a Bologna in data 23/11/2005, R.G. 51315 R.P.15496 e ai beni in oggetto, sono compresi le comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di analoga tipologia. Nel suddetto atto di compravendita, è compresa la comproprietà in misura di 16/100 della portineria distinta al Catasto fabbricati del Comune di Bologna al foglio 267, mappale 1279, sub. 7 Cat. A/4 Cl.3, Vani 2,5, R.C. €.193,67 censito come bene comune censibile (B.C.C.).

- **Servitù attive e passive**: Dall'esame dell'Atto di compravendita a firma del Notaio risulta che: “ la presente vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i sopradescritti beni si trovano liberi da cose e con gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano, a tutte le relative pertinenze azioni e ragioni, usi diritti inerenti, gli infissi e seminfissi, servitù attive e passive, queste ultime purché abbiano ragione legale di esistere anche in considerazione dello stato condominiale dell'edificio e con tutti i patti nascenti.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli conseguenti lo stato legale del Condominio in cui l'unità immobiliare si trova. L'immobile ricade in zona di vincolo paesaggistico di cui alla parte III del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Dalla disamina della documentazione pervenuta dallo Studio Associato Morabito in Bologna in qualità di Amministratore pro tempore, alla data della presente relazione risulta che l'esecutato ha un'esposizione debitoria per le spese ordinarie di circa €. 10.761,50. Il calcolo è redatto sulla base dei

rendiconti contabili dell'esercizio 2021/2022 chiuso il 30/06/2022 periodo dal 01/07/2021 al 30/06/2022. Per quanto concerne l'esercizio ordinario 2022/2023 periodo dall'01/07/2022 al 30/06/2023 l'importo è di €. 8.478,48 per un totale di €. 19.240,03.

Non risultano ulteriori e particolari vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene oggetto della presente relazione confina con il sub.3, parti comuni, salvo o altri come meglio sul posto.

PERTINENZA

Piena Proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto di Compravendita in data 16/11/2005 trascritto a Bologna in data 23.11.2005, Reg. Gen. 51315 Reg. Part. 15496 la sig.ra, nata a Ceregnano (RO) il 24/11/1965 acquistava la Piena Proprietà dei beni oggetto di stima nella loro attuale consistenza e identificazione catastale dai sig.ri : per la comproprietà in ragione della quota di 1/9; per la comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/9; per la comproprietà indivisa di 1/9. Le parti alienanti dichiarano che i beni sopramenzionati sono pervenuti :

a) quanto alla sig.ra, per la quota di 1/2 per atto di assoggettamento dei beni in regime della comunione legale dei bei a rogito del Notaio;

b) quanto alla sig.ra per la quota indivisa di 1/6 e , per la quota indivisa di 1/9 ciascuno, per successione al signor , nato a Codigoro (FE) l'8/10/1919 e deceduto l'8/10/1993, lasciando a succedergli per legge la moglie e i tre figli, come risulta da dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro

di Bologna il 06/02/1996 trascritta a Bologna il 16/08/2000 all'art. 24594.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell' Atto di Compravendita in data 16/11/2005 trascritto a Bologna in data 23.11.2005, Reg. Gen. 51315 Reg. Part. 15496 l'esecutata nata a Ceregnano (RO) il 24/11/1965 coniugata in separazione dei beni, successivamente deceduta a Bologna il 13/11/2019.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore procedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi relazione Notarile ventennale.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia; pertanto, lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna rassegna quanto segue:

Situazione Urbanistica: il Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato dal C.C. con delibera PG. 342648/2021, entrato in vigore dal 29/11/2021 insieme al Piano sono entrate in vigore le modifiche al Regolamento Edilizio approvate con Delibera PG. 342650/2021. Il bene immobile in trattazione è compreso nel Territorio urbanizzato pedecollinare

compreso tra la Via Toscana-San Ruffillo-Monte Donato sviluppatosi intorno alla via Toscana. L'edificio come detto ricade in zona di Vincolo Paesaggistico Parte III Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 art. 136. La fascia pedecollinare si è sviluppata con caratteri prevalentemente residenziali sino agli anni 60, intorno a ville, edifici religiosi e edifici suburbani di più antico impatto. Nella zona in cui ricade l'unità immobiliare sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con Superficie Utile (SU) massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente nel rispetto degli altri parametri stabiliti nel RE. Non risultano particolari vincoli influenti sul valore dell'immobile, fatte salve le verifiche di congruità dei beni immobili alle destinazioni d'uso previste dalla vigente normativa.

Regolarità edilizia: Il bene in trattazione è stato oggetto dei seguenti

provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Bologna:

- Nulla Osta a costruire Prot. Gen. n. 21854, P.U.T. 5931 del 9/04/1960;
- Richiesta di Autorizzazione all'Abitabilità P.G. 72037/63 del 31/10/1963
- Autorizzazione a sanatoria con rilascio di autorizzazione all'uso P.G. 051462/86 del 28/10/1997 ritirata il 03/12/1997 Abitazione ;
- Autorizzazione a sanatoria con rilascio di autorizzazione all'uso Prot. 051459/86 rilasciata in data 03/11/1979 ritirata il 21/07/1997 Autorimessa ;
- C.I.L.A. a sanatoria P.G. 35004/2016 del 21/12/2015 consistente in una diversa distribuzione interna dell'abitazione del custode;
- Progetto per opere di efficientamento energetico del fabbricato P.G.448267/2021 del 07/10/2021.

In occasione del sopralluogo e a seguito di comparazione tra lo stato

legittimo e quanto realizzato non sono state riscontrate difformità, fatte salve

le tolleranze di legge, indicate nella L.R. 23/2004 art.19 e comma successivi.

Tutto ciò premesso, il bene oggetto della presente procedura può considerarsi

regolare dal punto di vista edilizio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato in data 25.06.2020, codice identificativo 00334-036487-2020,

registrato dal' Perito Industriale Sabatini Leonardo, numero di accreditamento

00334, valevole sino al giorno 25.06.2030

Nel predetto certificato si attesta che il bene in oggetto è posto in classe

energetica **F** $EP_{gl,nren} = 171,11 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene in oggetto è tenuto in custodia Giudiziale dall'Avvocato

Francesco De Santi con studio a Bologna (BO), Galleria del Toro n. 3.

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è

occupato dagli esecutati.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato all'interno

del quale risultano ubicati i beni oggetto della presente relazione, è stato

costruito in data **anteriore al 1 settembre 1967** e risulta edificato nel

Comune di Bologna, in Via A. Fleming n. 1 Piano 2.

L'appartamento è parte integrante di un fabbricato residenziale

collocato nel territorio pedecollinare posto a sud della città di Bologna e, più

precisamente, in Via A. Fleming n. 1. L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori

terra, oltre uno piano seminterrato dedicato alle cantine ed autorimesse. La

struttura portante è costituita da muratura di mattoni intonacati e solai in latero cemento. Il tetto è a falde inclinate rivestito in tegole di cotto. L'ingresso condominiale è caratterizzato da infissi in metallo e vetro con rivestimenti lapidei alle pareti di gradevole fattura. Nel corso del 2021 l'edificio è stato oggetto di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica puntualizzati nell'allegato titolo edilizio C.I.L.A S. PG.448267/2021 in corso di conclusione. L'Unità immobiliare in trattazione è situata al 2 Piano (1 piano catastale) ed è costituita da un ingresso, un ampio e luminoso Soggiorno con balcone a livello, una Cucina abitabile, due Camere da letto a tipologia matrimoniale, una Camera da letto singola con balcone, oltre a due servizi igienici. La superficie lorda dell'abitazione, a titolo puramente indicativo, risulta di mq. 129.

L'unità immobiliare considerata nella sua interezza si presenta in buone condizioni e con le seguenti finiture :

- Pavimentazione ceramica dim.cm.30 x 30 posata in diagonale;
- Rivestimento ceramico alle pareti della Cucina e dei servizi igienici sino ad un'altezza di circa mt. 2.00;
- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera bianca;
- I bagni sono dotati di sanitari in ceramica bianca, piatti doccia, rubinetteria in acciaio monocomando;
- Serramenti delle finestre di colore bianco in PVC con taglio termico e vetro camera, completi di ferramenta e maniglie in acciaio di recente fattura;
- Avvolgibili in PVC ;

- Inferriate esterne di sicurezza;

- Porte interne in legno complete di coprifili, cornici, serrature e maniglie di recente fattura;

- Portoncino d'ingresso blindato completo di cornici, serratura, maniglia con anteposto cancello ausiliario in ferro;

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, l'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente da un boiler elettrico installato nel servizio igienico.

Gli elementi di diffusione del calore sono costituiti da elementi radianti in ghisa verniciati di colore bianco con contabilizzatori di calore, oltre ai termo-arredo collocati nei servizi igienici. Il tutto appare in buono stato di conservazione.

L'alloggio è dotato di impiantistica elettrica sottotraccia con prese a muro e interruttori tutti sufficientemente distribuiti. Gli impianti di cui sopra sono allacciati al contatore e funzionanti.

CONFORMITA' IMPIANTI

A seguito di accertamenti svolti non sono state rinvenute le Dichiarazione di Conformità degli impianti. L'aggiudicatario dichiara di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'Art. 1490 del c.c. gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

In riferimento al D.P.R. n. 138 del 23.03.1998 " *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo.* " ed in particolare all'Allegato C " *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* ", la

superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata

calcolata secondo i seguenti criteri:

- per intero la superficie coperta dell'immobile, comprensiva degli eventuali locali di servizio diretto, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali e pilastri, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- la superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali e nella misura del 25%, qualora non comunicanti,
- per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al m² per difetto o per eccesso. Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza suddetta, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Abitazione	125	1,00	m ² 125
Balconi	16,46	0,30	m ² 4,93
Cantina	7,00	0,25	m ² 1,75
TOTALE (Arrotondato)			m² 131,70
Autorimessa			m ² 18

STIMA DEL BENE

Come già affermato nella descrizione del bene, trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, situata nel Comune di Bologna in Via

A. Fleming n. 1 al piano secondo primo catastale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura e a corpo**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, **e tenuto conto che trattasi della piena proprietà** di bene oggetto di Procedura

Esecutiva:

- Abitazione m² 131,70 x € 3.300,00 /m² = € 434.610,00

- Autorimessa a corpo € 18.000,00

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (arr.) € 452.610,00

A detrarre

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 10 %

RISULTANO € 407.349,00

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato) € 407.000,00

(euroquattrocentosettemila//00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Castenaso, 25/11/2022

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Paolo De Cristofaro

Allegati:

- Estratto di Mappa Catastale
- Visure e Planimetria Catastali
- Nulla Osta a costruire, Licenza, Permessi di costruire
- Rendiconti e Bilanci condominiale
- Certificato di prestazione energetica
- Elaborato Grafico
- Documentazione Fotografica
- Atti di Provenienza
- Note di trascrizione ;

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Relazione estimativa (in word e pdf)
- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in word e pdf)
- Fotografie, schede e piante catastali (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in word)
- Allegato A (in pdf)
- Allegato G (in word)
- Certificato di prestazione energetica