

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n.342/14 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

“Allegato A”

promosso da

Creditore Procedente

contro

Esecutato

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

CONSISTENZA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Quota di 1/1 di piena proprietà della porzione di fabbricato, sito in Castel Maggiore (BO), via Giacomo Matteotti 161 (piano1-2), costituita da un'unità immobiliare uso ufficio (A/10) al primo piano e secondo, avente consistenza 5 vani, composto da ufficio più bagno al primo piano e due uffici più un bagno al secondo piano, superficie catastale 104 mq.

L'immobile oggetto di perizia è posto in “Classe Energetica D”.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore, intestati alla --- con sede a Castel Maggiore (BO), C.F. ---- proprietà per 1/1, come segue:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	R.C. €
--------	-------	-----	------------	------	-----	-------	-----------	--------

24	1	66		A/10	2	5 vani	Tot. 104 m ²	1.523,55
Indirizzo		Via Giacomo Matteotti,161; p1-p2						

Dati derivanti da: "*Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*" ed inoltre: "*ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05.04.2006; Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12.04.2006; Repertorio n.1651; Rogante: ---; Sede SAN LAZZARO DI SAVENA; Registrazione: -; Sede: COMPRAVENDITA (n.13887.1/2006)*".

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U.) la base imponibile risulta pari per l'U.I. a uso ufficio e studio privato A/10 a € 127.978,20.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO

I dati catastali della Visura e quelli riportati nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

I beni in parola fanno parte del corpo di fabbrica costituito in condominio Via Giacomo Matteotti,161, il quale si eleva su due piani fuori terra oltre un piano terra, amministrato dal Dott. ---, con sede legale in Bologna Via Ferrarese 169/A. In base alle tabelle millesimali in uso all'unità immobiliare in parola spettano: 17,226 millesimi relativi alle Spese Generali e di Manutenzione, 1/40 relativo alle Spese Comuni, 13,32 millesimi relativi alle Spese di Raffrescamento, 10,90 millesimi relativi alle Spese Riscaldamento ed infine 73,83 millesimi relativi alle Spese Scala-Pulizia e Illuminazione. Si comunica che in base alla consultazione della documentazione contabile fornita dall'Amministrazione Condominiale, sulla proprietà dell'unità immobiliare in parola al 23.11.2018 al grava un debito pari a € 4.036,93.

Solamente dall'Atto di Provenienza rappresentato dal rogito di compravendita

Dott. ---, Notaio in Bologna, del 05.04.2006 - rep. n. 1651; Racc. n.1199 registrato presso IV Agenzia delle Entrate di Bologna il 10.04.2006 n. 2483, si evince che la proprietà del bene in parola *“comprende la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge e per destinazione ed in particolare la comproprietà della galleria privata ad uso pubblico diurno contraddistinta al Catasto Fabbricati al Foglio 24 con il mappale 1 sub 32, P.T. e del vano scale distinto con il mappale 1, sub 34, p.T-1”*.

ALTRI VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

Dall'atto di Provenienza rappresentato dal rogito di compravendita redatto dal Dott. ---, Notaio in Bologna, del 05.04.2006 - rep. N. 1651; Racc. N.1199 registrato presso IV Agenzia delle Entrate di Bologna il 10.04.2006 n. 2483, risulta che la porzione di fabbricato è confinante con *"beni ---, ---, - -- e parti comuni"*.

PROPRIETÀ

I beni in parola appartengono alla società --- con sede a Castel Maggiore (BO), C.F. ---, in persona del suo legale rappresentante e liquidatore Sig. --- C.F. ---- nato a Bologna il 22.08.1966 e residente a Castel Maggiore, via Giovanni XXIII - 22, proprietaria in ragione di 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

La piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta alla società eseguita --- con sede a Castel Maggiore (BO), C.F. ---, in persona del suo rappresentante legale e liquidatore sig. ---- C.F. ---- nato a Bologna il

22.08.1966 e residente a Castel Maggiore, via Giovanni XXIII - 22 tramite Atto di Compravendita redatto dal Dott. ---, Notaio in Bologna, del 05.04.2006 - rep. N. 1651; Racc. N.1199 registrato presso IV Agenzia delle Entrate di Bologna il 10.04.2006 n. 2483 ed ivi trascritto il 11.04.2006 all'art. 13887, a favore della società --- C.F. --- contro la società --- (civ. n. 159/2).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nulla si evidenzia, in quanto l'esecutato è rappresentato da Persona Giuridica e non Fisica.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli Atti, datata 03.11.2014, gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il 11.04.2006 ai nn. 24686 Reg. Gen. e 5626 Reg. Part. a favore della ---, con sede legale in Piazza Gaudenzio Sella n.1- Biella (BI), C.F. ---, contro --- C.F. ---. Grava la piena proprietà del bene in oggetto.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna il 19.07.2012 ai nn. 28319 Reg. Gen. e 4012 Reg. Part. a favore della --- con sede in ANCONA(AN) C.F. --- con domicilio ipotecario eletto in via Ugo Bassi, 3 - Bologna Contro --- in liquidazione C.F. ---. Grava la piena proprietà del bene in oggetto, oltre ad altro. Si specifica che l'immobile è indicato di cat. A3 e non A10 come attualmente (civ. n. 161).

Si precisa che dalla documentazione ipocatastale emerge che l'immobile oggetto della presente procedura, unitamente ad altri, era oggetto anche di

precedenti ipoteche volontarie, ma queste formalità, iscritte ai nn. 9391 Reg. Gen. 1871 Reg. Part. del 09/02/2006, nn. 9392 Reg. Gen. 1872 Reg. Part. del 09/02/2006, nn. 31372 Reg. Gen. 7479 Reg. Part. del 27/05/2008 e nn. 31373 Reg. Gen. 7480 Reg. Part. del 27/05/2008 per l'ex sub 55, attuale sub 66, risultano annotate per restrizione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna il 22.08.2012 ai nn. 33780 Reg. Gen. e 24329 Reg. Part. a favore di --- con sede in Castel Maggiore (BO) C.F. ---, contro --- C.F. ---. Grava la piena proprietà del bene in oggetto (civ. n. 159/2);
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data 06.06.2014 ai nn. 18943 Reg. Gen. e 14152 Reg. Part. a favore di --- con sede in Biella (BI) C.F. ---, contro ---, C.F. ---. Grava la piena proprietà del bene in oggetto.

La documentazione ipocatastale riporta inoltre la trascrizione del regolamento di condominio (scrittura privata autenticata) in data 28.12.2006 ai nn. 86095 Reg. Gen. e 47794 Reg. Part. grava anche la piena proprietà della ---, del bene in oggetto.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Maggiore e dagli Strumenti Urbanistici del suddetto, risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

I principali strumenti urbanistici messi a disposizione dal Comune di Castel

Maggiore, che consentono la descrizione del quadro urbanistico

dell'immobile oggetto di stima sono: il Piano Strutturale Comunale (PSC) il

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Tavola dei Vincoli.

Secondo il PSC, approvato per la prima volta con delibera del Consiglio

Comunale n.04 il 27.01.2010 e successive approvazioni, l'area su cui insiste

la porzione di fabbricato ricade in *"Ambiti territoriali per funzioni*

prevalentemente residenziali - Centro storico", definito all'Art.22 delle

Norme di Attuazione del PSC come segue:

"Ai sensi della L.R. n. 20/2000 – art. A-7 - "Costituiscono i centri storici i

tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità

della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro

formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi

inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli

agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le

aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e

paesaggistica". Secondo la tavola di *"Pericolosità Sismica - Aree*

Suscettibili di Effetti Locali" e dalla relazione di rischio sismico del PSC,

l'area su cui insiste la porzione di fabbricato ricade in:

- *C = possibilità di amplificazione stratigrafica e di cedimenti post sisma;*
- *Zone omogenee: sintesi dei livelli di approfondimento da espletare - aree che necessitano dell'analisi semplificata (secondo livello)*

Infine dalla tavola "*Microzonazione Sismica Semplificata*" e relazione allegata risulta che l'area sui cui insiste la porzione di fabbricato, oggetto di questa relazione:

- *Contesto = "PIANURA 1" [VS30 = 200 m/s]*
- *Amplificazione = FA (P.g.a.) = 1.7;*
- *FA SI (0.1s-0.5s) = 1.9; FA SI (0.5s-1s) = 2.6;*
- *Liquefazione = non riscontrata.*

Secondo il RUE, approvato con delibera C.C n.5 del 27.01.2010, l'area su cui insiste la porzione di fabbricato ricade in "Sistema insediativo per funzioni prevalentemente residenziali - Centro Storico (Art. 22)".

Infine dal POC e dalla Tavola dei Vincoli, approvata con delibera C.C. n.17 del 26.04.17 si evince che il fabbricato in cui è sita la U.I. oggetto di questa relazione ricade inoltre in: "*Sistema Idrografico – Aree ad altra probabilità di inondazione*" poiché il fabbricato è limitrofo all'alveo del Canale Navile.

La normativa citata non contiene alcune prescrizioni in parte influenti sulla determinazione del valore dei beni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 28.11.2018, codice identificativo 03277-085618-2018 dall'Ing. Massimo di Marco, numero di accreditamento 03277, valevole sino al giorno 30/11/2027. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in "Classe Energetica D".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Licenza di costruzione: Non è stato possibile risalire dalla documentazione edilizia depositata nel Comune di Castel Maggiore alla Licenza di

Costruzione originale ad eccezione dell'ultimo stato legittimato: "Progetto di Variante in Corso d'Opera al restauro e risanamento conservativo (ai sensi della legge 457/78, Titolo IV, art.31 – Lettera C) di un complesso immobiliare con frazionamento e parziale cambio d'uso da uffici a residenza e terziario – di cui alla D.I.A. n.19961 del 16.06.2003, D.I.A. n.14478 del 03.05.2004 e D.I.A. n.17992 del 28.05.2005."

Abitabilità: Vista la domanda presentata da "---" registrata agli atti del Comune di Castel Maggiore al P.G. n. 40423 in data 22.12.2005, tendente ad ottenere la certificazione di abitabilità e usabilità. Tale certificato non risulta mai ritirato per l'unità immobiliare in parola, contrariamente a quanto avvenuto per altre U.I. del medesimo complesso.

Impianti: è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità depositata al Comune di Castel Maggiore al P.G. n. 40423 in data 22.12.2005 dall'impresa che ha realizzato i lavori --- P.IVA: ---.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 28.09.2018, l'intera proprietà risulta occupata dal Sig. ---, in quanto amministratore unico della società eseguita, nato il 22/08/1966 a Bologna e residente a Castel Maggiore, via Giovanni XXIII, 22.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima si trova a Castel Maggiore, a circa 500 m dal centro della città.

L'edificio è composto da un corpo di fabbrica di antico impianto antecedente al 1500, ristrutturato tra il 2000 e il 2004. Si compone di due piani fuori terra più un sottotetto, dei quali il piano terra è prevalentemente

ad uso commerciale, caratterizzato da una galleria privata ad uso pubblico diurno che si affaccia sulla corte annessa, dove è presente l'ingresso al condominio.

La facciata presenta finitura intonacata e dipinta, la pavimentazione nella galleria è in listelli in cotto di pregevole fattura e nella corte esterna in ciottolato, il tutto in ottimo stato di conservazione.

La struttura portante del fabbricato è in laterizio e solai in latero-cemento.

La copertura è in legno completamente restaurata e con coppi a doppia falda.

La disposizione dei vari ambienti dell'unità immobiliare, è articolata come segue:

- L'entrata all'U.I. è collocata in corrispondenza del vano scale comune - ingresso a cui sono collegati:

Un grande vano di circa 27,54 mq, un disimpegno di 6,22 mq che collega un bagno cieco di 4,83 mq ed una scalinata che porta al piano superiore ove è presente un bagno di 5,50 mq, un ufficio di 14 mq mansardato con soffitto a vista, all'interno del quale è presente un piccolo soppalco ad uso ripostiglio accessibile da una scala d'arredo a chiocciola ed infine un secondo ufficio di 16,20 mq mansardato.

L'altezza interna media di tutta la U.I. è di 3,48 m.

Finiture. L'unità immobiliare è dotata di pavimentazione in ceramica a rilievo effetto pietra, i bagni sono dotati di tutti i sanitari, tutto in ottimo stato di manutenzione. Le pareti sono intonacate, a meno di quelle dei bagni,

che sono rivestite con tasselli di mosaico bicolore per un'altezza di circa 2,30 m.

Le finestre, di buona fattura e in buone condizioni di manutenzione, si presentano con vetro doppio e telaio in legno dipinto. I soffitti a tetto del secondo piano sono provvisti di velux. Gli oscuranti esterni consistono in scuroni in legno opachi, mentre le porte interne sono tutte in legno tamburato di buona qualità.

Impianti. Gli impianti elettrici, come quelli idrici e termoidraulici seppur risalenti al 2005, sono di ottima tecnologia e qualità e si presentato in ottimo stato. L'impianto di riscaldamento/condizionamento è centralizzato. Tutto l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Per l'U.I. oggetto della presente perizia non sono state reperite recenti Certificazioni di Conformità Impiantistiche ex L.46/90 e L.10/91.

Per eventuali certificazioni mancanti o decadute, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non regolari, 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.

STIMA DEL BENE

VALORE DEL LOTTO UNICO PER L'INTERO:

€ 136.500,00 (euro centotrentaseimilacinquecento/00)

Ausplicando di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e ritenendo di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, li 4 dicembre 2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo di Marco