

TRIBUNALE di BOLOGNA

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.339/2019**

riunita con la procedura esecutiva n.24/2021

Aggiornamento Aprile 2021 a fronte della riunione delle due Procedure Esecutive

ASTA del 11 novembre 2021 ore 13.10

LOTTO 2

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento immobiliare trascritto in data 26.09.2019 all'art.31525 reg. part. (E.I. 339/19), e con successivo pignoramento del 25.02.2021 art.6708 reg.part. (E.I. 24/2021), è stata pignorata l'intera proprietà di un'abitazione con autorimessa sita in comune di Imola (Bo) – località Carlina - via Carlo Alberto Dalla Chiesa n.59.

Le due procedure esecutive RGE 339/2019 ed RGE 24/2021 si sono riunite all'udienza del 15.042021.

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un'abitazione tipologia schiera di testa sviluppata su quattro livelli (piani seminterrato-rialzato-primi e sottotetto) in comune di Imola – via Carlo Alberto Dalla Chiesa n.59. La proprietà comprende anche un'autorimessa al piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato nella zona conosciuta dagli imolesi come “Carlina”, ed è stato edificato nei primi anni novanta (fine lavori 1993 circa), ed è edificato in cemento armato e muratura laterizia, con coperto a due falde inclinate con manto in laterizio e lattoneria in rame.

L'unità immobiliare in esame è in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le finiture sono buone e risalenti all'anno di costruzione del fabbricato, con porta d'ingresso blindata di sicurezza, pavimenti in piastrelle ceramiche e legno parquet nelle camere, porte in legno, finestre e porte-finestre in legno con doppi vetro-camera.

La superfici lorde arrotondate, a titolo indicativo, sono circa le seguenti :

- Piano seminterrato ----- mq.79
(di cui mq. 34 circa per l'autorimessa ed il resto per la cantina)

- Piano rialzato abitabile zona giorno ----- mq. 65
- Balcone abitabile piano rialzato fronte strada ----- mq. 4
- Balcone retro piano rialzato ----- mq. 7
- Piano primo zona notte ----- mq. 65
- Balcone abitabile piano primo zona notte ----- mq. 7
- Sottotetto non abitabile ad uso stenditoio H min. mt. 0,83 – H max. mt. 3,15 ----- mq. 64
- Terrazzino sottotetto ----- mq. 2
- Giardino/corte rampa autorimessa su tre lati ----- mq.280

Gli impianti non sono a norma in base alle vigenti norme.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento in tutti i piani mediante teleriscaldamento, caldaia autonoma a gas per la produzione dell'acqua calda, ed impianto di condizionamento nel sottotetto e nella cucina al piano rialzato, con motore esterno e split a parete.

La documentazione fotografica allegata descrive meglio lo stato dei luoghi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia delle Entrate in Comune di Imola - Catasto Fabbricati - foglio **176** - mappale **326** :

- sub **3** (abitazione) - categoria A/2 – classe 2° - vani 8 – superficie catastale mq.189 - rendita Euro 1.198,18;
- sub **2** (autorimessa) – categoria C/6 – classe 3° - mq. 25 – superficie catastale mq. 25 – rendita Euro 108,46.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **si** attesta la conformità delle planimetrie catastali.

Porzioni comuni

L'elaborato planimetrico catastale prot. BO00859 del 19.05.1993 indica quali BCNC (beni comuni non censibili) che interessano le unità in esame i seguenti subalterni :

- Sub **1** BCNC area cortiliva ai sub 2 e 3 (corte/giardino su tre lati e rampa sul fronte strada).

CONFINI

Beni e strada via Carlo Alberto Dalla Chiesa salvo altri.

DATI PROPRIETA'

I beni immobili di cui al presente elaborato peritale, come risultante nella relazione notarile agli atti, sono in piena proprietà dipervenuti per atto di conferimento del 22-7-2009, a firma del notaiorep. 22959/5402, trascritto il 28-7-2009 ai n. 40510/21605, da parte di per l'usufrutto e da per la nuda proprietà.

PROVENIENZA DEI BENI

Il bene è pervenuto ai debitori eseguiti in forza dei seguenti atti.

Gli immobili part. 326 sub 2 e sub 3 sono pervenuti in piena proprietà per atto di conferimento del 22/07/2009 notaiorep. 22959 trascritto il 28/07/2009, ai n. 40510/21605.

N.B. : a margine si evince :

Annotazione a trascrizione n. 19581/3199 del 05/05/2016 derivante da revocazione del 24/07/2014 del tribunale di Bologna rep. 2387/2014.

(nel quadro "D" si precisa: causa civile n.rg 20621/2012 – sentenza 2387/20147 – il Tribunale di Bologna dichiara inefficacie ex art. 2901 c.c. nei confronti della il seguente atto modificato del gruppo del 22 luglio 2009 a firma autenticata da notaioregistrato il 24 luglio 2009 a e trascritto presso la conservatoria di Bologna in data 28/07/2009, :

- 1) l'usufrutto vitalizio dell'immobile sito in Imola, via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 59 facente parte del lotto 30 denominato "Lottizzazione Carlina" e precisamente: appartamento ai piani rialzato e primo con vani ad uso stenditoio e lavanderia al piano sottotetto, oltre a locali cantina, lavanderia ed autorimessa al piano seminterrato con ingresso indipendente. confini: parti comuni, resede, appartamento contraddistinto al subalterno 7, parti comuni salvo altri e piu' precisi confini. Dati censuari: catasto fabbricati del comune di Imola, foglio 176, particella 326, subalterni 2, categoria c/6, 3, categoria a/2. nel presente conferimento e' compresa la proprietà dell'area cortilizia distinta in catasto fabbricati con il subalterno 1 della particella 326 del foglio 176, comune ai subalterni 2 e 3.

N.B.

- Atto di conferimento immobili ai sensi del DLGS 240/91 del 02/04/2010 notaio rep. 23901 trascritto il 19/04/2010 ai n. 10629 reg. part.....

N.B. A margine si evince:

Annotazione A Trascrizione N. 51674/8102 del 19/12/2011 derivante da inefficacia totale del 03/12/2011 notaio rep. 26007.

Si segnala:

- Locazione ultranovennale del 02/10/2012 notaio rep. 78899 trascritto il 05/10/2012 al 27596 reg. part.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 10.10.2019.

Si precisa che l'immobile è facente parte del Consorzio "Centro Residenziale Carlina", con una quota millesimale pari a 4,072/millesimi. Il nuovo statuto è stato approvato in data 29.04.2016, depositato dal notaio in data 16.06.2016 al rep.18787, e registrato a Imola in data 21.06.2016 al n.2384 serie 1T.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 10.10.2019.

Iscrizioni :

- Ipoteca volontaria del 11.02.2004 art. 1468 reg. part;
- Ipoteca Giudiziale del 29.07.2009 art. 7954 reg. part.

Trascrizioni :

- N.2 pignoramenti immobiliari di cui sopra del 2019 e del 2021.
- Domanda Giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 05.02.2013 all'art.3225 reg. part. A tal proposito si precisa che il Tribunale di Bologna – 4° sezione – con sentenza in data 13.07.2014 n.2387 ha deciso quanto segue :

SENTENZA

nella causa civile di I° Grado iscritta al n. r.g. 20621/2012 promossa da:

A)

contro

B) e C) e D)

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza del 19 giugno 2014.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

La causa, promossa da A) nei confronti di B), C) e D), trattata nella contumacia dei convenuti, concerne l'asserita inefficacia degli atti – meglio descritti appresso – con cui A) si è di fatto spogliato del patrimonio immobiliare al medesimo intestato. Istruita con la sola acquisizione della documentazione prodotta da parte attrice, la causa viene qui decisa, sulle conclusioni come

precisate all'udienza del giorno 19.6.2014, come da infrascritto dispositivo, per le seguenti brevi ragioni.

L'attore A) premette di avere a suo tempo concesso credito alla società e che l'esposizione era garantita da B), contro cui, in data 02.09.2009, veniva ottenuto decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

In epoca immediatamente antecedente i solleciti di pagamento, presto seguiti dall'ingiunzione, B) ha proceduto a spogliarsi del proprio patrimonio immobiliare, mediante la costituzione, prima, del C) e la cessione, poi, di quanto quivi conferito a D).

Posta

- a. la documentata sussistenza del credito in capo alla parte attrice nei confronti del B);
- b. la sua anteriorità rispetto all'atto di conferimento dei beni immobili nel C);
- c. la sostanziale coincidenza soggettiva – e comunque stretta relazione familiare – delle persone che hanno costituito il C) prima, e D) poi;
- d. la mancanza di qualsiasi funzionalità degli enti come sopra costituiti – circostanza che, ove sussistente, sarebbe stata da dedurre a cura dei soggetti rimasti contumaci;

è inevitabile concludere per l'inefficacia di questi atti (meglio indicati nella parte dispositiva, secondo i dati offerti da parte attrice nelle proprie conclusioni) nei confronti di A) – apparendo invero fuori luogo aggiungere altro, per l'evidenza del diritto e ciò si che gli stessi possano considerarsi a titolo gratuito, sia che debbano ritenersi a titolo oneroso. Pare che la dichiarazione di inefficacia debba comprendere anche la stessa, artificiosa, costituzione di C), nonché la cessione patrimoniale effettuata da questo ente alla (altrettanto artificiosamente creata) D), come da conclusioni qui accolte.

La domanda attorea deve dunque essere accolta con il favore delle spese (da liquidarsi con riferimento alle tariffe del DM 55/2014).

La contumacia dei convenuti li esonera da condanna ex art. 96 u.c. c.p.c.

P.q.m.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella domanda promossa da A) nei confronti di B), C), D) iscritta al numero 20621/2012 RG, ogni diversa e contraria istanza disattesa, assorbita o respinta, così decide:

1. ritenuta l'esistenza di una posizione creditoria di A) nei confronti di B), dichiara inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti della detta creditrice i seguenti atti:
 - atto costitutivo del 14.07.2009, rep. N. 22.936 del Notaio Domenico Maria Sannino;
 - atto modificativo del 22.07.2009 a firma autenticata da Notaio Domenico Maria Sannino, rep. 22959;
 - atto di vendita di quote del 22.07.2009 a firma del Notaio Domenico Maria Sannino, rep. 22.960.

Bologna, 13/07/2014

Il Giudice

La sentenza è passata in giudicato.

Si precisa infine che l'immobile è facente parte del Consorzio "Centro Residenziale Carlina", con una quota millesimale pari a 4,072/millesimi. Il nuovo statuto è stato approvato in data 29.04.2016,

depositato dal notaio dr. Domenico Damascelli di Imola in data 16.06.2016 al rep.18787, e registrato a Imola in data 21.06.2016 al n.2384 serie 1T.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

INDAGINE URBANISTICA

L'archivio del comune di Imola ha prodotto in visione, salvo errori ed omissioni, i seguenti titoli edilizi.

- Concessione Edilizia n.14 rilasciata il 18.01.1992 prot.30600;
- Concessione Edilizia in variante n.293 rilasciata il 25.08.1993 prot. 15528;
- Dichiarazione di abitabilità n.11 del 08.02.1994 prot.28994.

L'unità immobiliare abitativa in esame non presenta particolari difformità, se non in relazione all'apertura di n.2 porte (piano seminterrato e primo) su muro portante per il collegamento con l'abitazione in confine del civico n.57, di cui al Lotto 1 della presente procedura di Esecuzione Immobiliare. Tali porte dovranno essere chiuse, o sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Al piano seminterrato ad uso cantina è stata installata una cucina (angolo cottura), e realizzato un camino in muratura. Inoltre il piano sottotetto ad uso stenditoio è utilizzato come camera da letto, ed il terrazzino esterno ha una larghezza massima di tm.1,70, in luogo di mt. 1,60 indicati in progetto.

L'immobile non è pertanto urbanisticamente regolare per le difformità sopra riportate. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Imola.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ultranovennale sopra citato del 02/10/2012, a ministero notaio rep. 78899/racc. 12739, trascritto il 05/10/2012, reg. gen. 38127/reg. part. 27596, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il canone pattuito è pari ad Euro 650,00 mensili corrispondenti ad Euro 7.800,00 annuali. Canone che annualmente è soggetto ad aumento ISTAT nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi di consumo.

Il contratto ha scadenza il 30.09.2028.

Ai sensi dell'art. 2923 c.c. art. 3, il canone è congruo.

Il contratto di locazione è, pertanto, opponibile alla procedura esecutiva.

Si precisa che il predetto contratto prevede all'art.17 l' "Opzione di vendita", a favore del Conduttore, con previsione di acquisto del bene in oggetto, per la somma di € 530.000,00, ridotto dagli importi versati a titolo di canoni di affitto dalla data del presente atto (02.10.2012) sino alla data di stipula del contratto di compravendita, nonché dei costi sostenuti dal Conduttore per le opere di cui all'art.10 del contratto (*modifiche e migliorie*), il quale, però, comunicava di non aver realizzato.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti in quanto non sono a norma.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto **dichiarare** di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di APE del 30.09.2012 con scadenza il 30.09.2022, da cui si evince che la classe energetica è la C.

STIMA DEL BENE

Valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura in

€uro 440.000,00

**PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO ai FINI di una
VENDITA GIUDIZIARIA con ABBATTIMENTO del 30%
in cifra arrotondata
€uro 310.000,00**

Base d'asta suscettibile di un ulteriore abbattimento del 25 %, così come previsto dal disposto dei
riformati artt. 571 e 572, co. 3 c.p.c.

Bologna, li 16 aprile 2021