

| | | |
|--|---|---------------------|
| | | |
| | TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA | |
| | IV SEZIONE CIVILE | |
| | GIUDICE ISTRUTTORE | |
| | DOTT. MAURIZIO ATZORI | |
| | *** | N. 3149/2020 |
| | PROCEDURA DI DIVISIONE GIUDIZIALE | LOTTO TRE |
| | (derivante da procedura Esecutiva R.G.E. n. 355/18 riunita alla n. 1/19) | |
| | *** | |
| | LOTTO TRE | |
| | CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI | |
| | Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano, costituita da una unità immobiliare posta al piano terra e adibita ad uso ristorante con annesse due cantine al piano interrato. | |
| | Ubicata in Comune di Bologna alla via San Felice n. 50/A, per una superficie commerciale di circa mq. 170,00. | |
| | Immobile soggetto a contratto di locazione sino al 6 marzo 2024. | |
| | Immobile da regolarizzare e/o ripristinare, dal punto di vista edilizio e catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario. | |
| | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | |
| | I beni immobili, risultano così identificati: | |
| | <i>Catasto dei fabbricati del Comune di Bologna</i> | |
| | ○ IMMOBILE n. 5: Foglio 186 Mappale 97, sub. 18 , Cat. C/1, Classe 14, Consistenza mq. 118, Sup. catastale mq. 142, Rendita € 13.754,59 - indirizzo Via San Felice n. 50/A, Piano T-S1; | |
| | 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 non risultano trascritte;

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

Parti comuni, confinanti aventi causa, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

Per successione testamentaria in morte di OMISSIS, giusto testamento pubblico estratto dal fascicolo speciali degli Atti di Ultima Volontà giusto verbale di pubblicazione a ministero del notaio Dott. Giovanni Panzera, del 20 marzo 2012 n. 35868/8639 di Repertorio veniva trasferita quanto alla nuda proprietà di 3/4 pro-indiviso a OMISSIS per legato testamentario trascritto per accettazione il 3 aprile 2012 all'art. 9508.

Si precisa che in data 7 settembre 2012 all'art. 25282 risulta trascritta la dichiarazione di successione in morte di OMISSIS che pare tuttavia errata in quanto indica, in favore di OMISSIS, il 50% dell'usufrutto.

A seguito del decesso di OMISSIS, il diritto di usufrutto sulla metà pro-

indiviso della porzione immobiliare, si andava a consolidare con il 1/4 di

nuda proprietà intestato a *OMISSIS*, da qui, l'attuale intestazione:

OMISSIS proprietaria per 1/4

OMISSIS nuda proprietaria per 1/2

OMISSIS proprietaria per 1/4

OMISSIS usufruttuaria per 1/2

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A carico delle signore *OMISSIS* e *OMISSIS*, risulta la seguente formalità pregiudizievole:

ISCRIZIONI CONTRO

- **ipoteca volontaria** iscritta il **13/10/2014** all'articolo Reg. Part. **5543**.

A carico della signora *OMISSIS*, risultano, altresì, le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO

- **ipoteca giudiziale** iscritta all'articolo Reg. Part. **3076** Reg. Gen. **18383**
(parigrado con la successiva) del **24/04/2018**;

- **ipoteca giudiziale** iscritta all'articolo Reg. Part. **3077** Reg. Gen. **18383**
(parigrado con la precedente) del **24/04/2018**;

TRASCRIZIONI CONTRO

- **sequestro conservativo** trascritto il **14 settembre 2017** all'art. **28290**;

- **sequestro conservativo** trascritto il **14 febbraio 2018** all'art. **4603**;

- **sequestro conservativo** trascritto il **12 aprile 2018** all'art. **11174**;

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part. **23253** Reg. Gen. **34484** del **16/07/2018**, la formalità colpisce i 3/4 di

nuda proprietà;

- ***pignoramento immobiliare*** trascritto a Bologna all'articolo Reg. Part.

42615 Reg. Gen. **63656** del **31/12/2018**, la formalità colpisce i 2/4 di

nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà.

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. 29797/57 rilasciato il 13/02/1958;

- Accertamento dell'avvenuto silenzio-assenso della domanda di condono

P.G. 52964/87 rilasciato il 01/02/1999;

- Autorizzazione P.G. 11701/90 rilasciata il 22/02/1990;

- D.I.A P.G. 75588 del 24/05/1995;

- Sismica deposito progetto strutturale sismica P.G. 239558/2015 del

29/07/2015;

- Segnalazione certificata inizio attività P.G. 246669/2015 del 5/08/2015;

- Segnalazione certificata inizio attività P.G. 66324/2016 del 25/02/2016;

- Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 75129/2016 del

3/03/2016 riferito alla SCIA P.G. 66324/2016 del 25/02/2016;

- Segnalazione certificata inizio attività P.G. 439507/2017 del 2/12/2017;

- Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 136073/2018 del

3/04/2018 riferito alla SCIA P.G. 439507/2017 del 2/12/2017;

- Segnalazione certificata inizio attività P.G. 226967/2018 del 30/05/2018;

- Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 377601/2018 del

15/09/2018 riferito alla SCIA P.G. 226967/2018 del 30/05/2018;

Dal confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono state accertate lievi difformità nelle misure interne di alcuni vani oltre alla realizzazione di una parete nella dispensa. L'unità immobiliare pignorata è stata accorpata, con SCIA P.G. 226967/2018 del 30/05/2018, ad altre tre unità immobiliari NON oggetto di pignoramento e pertanto escluse dalla presente relazione.

Immobile da regolarizzare, dal punto di vista edilizio, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Valore degli immobili ai fini del calcolo IMU: € 794.327,57

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è concesso in locazione alla società *OMISSIS*, in forza di **contratto di locazione** stipulato in data 7/02/2018, **registrato** all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Cento **in data 6/03/2018** al n. 533 serie 3T. La durata della locazione è fissata in SEI ANNI con inizio dal 7 marzo 2018 e termine al 6 marzo 2024. Il periodo di rinnovo del contratto sarà regolato ai medesimi termini ed alle medesime condizioni del contratto originario. Il canone di locazione annuo è convenuto in € 30.000,00 oltre ad IVA di Legge, se dovuta, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 2.500,00. In base ai valori di mercato il canone di locazione risulta congruo.

La data di registrazione del contratto di locazione (6/03/2018) è antecedente alla data di trascrizione del primo pignoramento (16/07/2018), pertanto, il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'u.i. esaminata è inserita al piano terra, in una tipica palazzina in linea, al civico 50/A di via San Felice nel centro storico del Comune di Bologna.

Fabbricato condominiale senza ascensore, con quattro piani fuori terra e

affaccio porticato sulla via pubblica, costituito da cantine al piano interrato,

attività commerciali al piano terra ed abitazioni o uffici ai piani superiori.

L'edificio è in muratura portante con facciata intonacata e tinteggiata, solai

in legno e copertura con tetto a falde e manto di copertura in coppi. L'assetto

planimetrico è quello tipico di immobili analoghi inseriti in ambito storico:

pianta stretta e lunga, scandita da cortili interni che portano aria e luce ai vari

piani. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

L'u.i. in esame si sviluppa al piano terra ed è attualmente adibita all'uso

dell'attività di ristorazione.

Si evidenzia che l'unità immobiliare pignorata è stata accorpata con opere

edilizie (SCIA P.G. 226967/2018 del 30/05/2018) ad altre tre unità

immobiliari NON oggetto di pignoramento e pertanto escluse dalla presente

relazione. L'intervento di accorpamento non ha comportato modifiche

sull'intestazione delle relative proprietà e le unità immobiliari sono rimaste

distinte anche sul piano catastale.

La distribuzione interna prevede un piccolo ingresso separato dalla sala

ristorante principale, un'altra sala ristorante più piccola, il disimpegno e due

bagni per il pubblico. I locali si completano con l'ampia cucina, la sguatteria,

la dispensa, lo spogliatoio e i servizi igienici per il personale.

Il grado delle finiture è buono:

- Pavimentazione del locale principale in piastrelle di grès con finitura effetto corten;

- Pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con carta da pareti;

- Bagni e locali accessori con pavimenti e rivestimenti in gres;

○ Infissi in alluminio e/o legno;

○ Impianto elettrico a norma;

○ Riscaldamento con caldaia collocata nel cortile condominiale;

Le due cantine, collocate al piano interrato con accesso dal cortile condominiale, presentano pavimenti in materiale ceramico e pareti intonacate e tinteggiate.

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.

STIMA DEL BENE

VALORE a BASE D'ASTA della PIENA PROPRIETA' soggetta a CONTRATTO di LOCAZIONE sino al 06/03/2024: € 352.000,00