

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	DOTT. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 284/21
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	LOTTO 1
	LOTTO UNO	
	CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILI	
	Diritto di usufrutto vitalizio di porzione di fabbricato urbano, costituito da	
	civile abitazione al piano rialzato (catastalmente piano primo) con annessa	
	corte esclusiva.	
	Sito in Comune di Bologna, via Castiglione n. 105, per una superficie	
	commerciale di circa mq. 160,00 per l'appartamento e di circa mq. 900,00	
	per corte esclusiva.	
	Immobile da ripristinare e/o regolarizzare, dal punto di vista edilizio e	
	urbanistico, a cura e spese dell'aggiudicatario.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:	
	<u>Catasto dei fabbricati del Comune di Bologna</u>	
	➤ IMMOBILE n. 1: Foglio 234 Mappale 283, sub. 3 e Mappale 282, sub.	
	14 (graffati) , Cat. A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €	
	2.498,36 - indirizzo Via Castiglione n. 105, Piano 1;	
	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, con particolare riferimento alla concessione del diritto personale di passaggio solo pedonale (e non con veicoli) attraverso il cancello esistente sulla via Delle Rose sulla corte distinta al mappale 283 sub. 3 per accedere all'appartamento distinto al mappale 282 sub. 15 e relativa corte distinta al mappale 283 sub. 4.

VINCOLI E ONERI

Nessun vincolo influente sulla valutazione del bene.

CONFINI

Confinanti aventi causa, beni comuni, salvo altri.

PROVENIENZA DEL BENE

L'IMMOBILE n. 1 è pervenuto, al debitore esecutato *OMISSIS* per la quota intera del diritto di usufrutto in regime di separazione di beni, con atto di compravendita in data **11/04/2006**, atto a rogito del notaio Magnani Alessandro, Repertorio n. **1667/1212**, trascrizione n. **25791/14605 del 14/04/2006**.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

IMMOBILE N. 1

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **22/05/2007 nn. 32369/7662** a favore di **OMISSIS**, a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto notarile pubblico del 18/05/2007 n. rep. 2612/1991 notaio Magnani Alessandro;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **05/04/2019 nn. 17420/3013** decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 04/12/2018 n. rep. 6469/18 Tribunale di Bologna), **cancellata con annotamento depositato in data 12/10/2020 ai nn. 44326/7637;**

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Costituzione di fondo patrimoniale** trascritto a Bologna in data **18/08/2015 nn. 35134/24835**, atto notarile pubblico del 17/08/2015 n.rep. 114037/18617 notaio Umberto Zio a favore e contro di **OMISSIS** e **OMISSIS**, coniugi a seguito di matrimonio contratto in Comune di Bologna in data 02/06/1995, trascritto nei registri dello Stato Civile di detto Comune, atto n. 2842, p.1, Serie A, anno 1995;
- **Sequestro preventivo Art. 321 Comma 2 C.P.P.** trascritto in data **24/06/2016 nn. 28892/19472**, atto giudiziario del 16/06/2016 n. rep. 8370/2 Tribunale di Bari – Ufficio G.I.P.) **a margine annotamento di annullamento decreto sequestro preventivo ex Art. 321 C.P.P. emesso dal G.I.P. di Bari il 16/06/2016 (atto giudiziario del 29/07/2016 n. rep. 177/2016 Tribunale di Bari);**
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **14/10/2021 nn. 53759/37596** a favore di **OMISSIS** a carico dei debitori esecutati.

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:

- Licenza P.G. 26061/1930 rilasciata il 26/09/1930;
- Abitabilità P.G. 506/1931 rilasciata il 01/05/1931;
- Nulla osta edilizio P.G. 1982/1966 rilasciata il 02/01/1967;
- Nulla osta edilizio P.G. 52520/1969 rilasciata il 23/05/1970;
- Abitabilità P.G. 75586/70 rilasciata il 27/04/1971;
- Concessione edilizia a sanatoria P.G. 40494/86 rilasciata il 01/09/1994;
- Asseverazione P.G. 7081/99 del 18/01/1999;
- Autorizzazione P.G. 21577/99 rilasciata il 26/02/1999;
- D.I.A. P.G. 31625/06 del 14/02/2006;
- D.I.A. P.G. 175413/06 del 03/08/2006;
- Scheda tecnica descrittiva P.G. 176664/06 del 04/08/2006;

Dal confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono state accertate

difformità consistenti principalmente nella realizzazione di una scala interna

che collega l'appartamento distinto al mappale 283 sub 3 e mappale 282 sub.

14 (graffati) (Immobile n. 1 - LOTTO N. 1) con l'appartamento sottostante

posto al piano seminterrato distinto al mappale 282 sub. 10 (Immobile n. 2 -

LOTTO N. 2). Le due u.i. sono invece autonome perché distinte sia dal

punto di vista edilizio che catastale oltre ad avere una diversa intestazione

delle relative quote di proprietà. L'aggiudicatario del LOTTO 1 dovrà, con

spese e oneri a proprio carico, eseguire le opere di ripristino e chiusura del

passaggio, con adeguato solaio, con l'unità immobiliare sottostante.

L'aggiudicatario del LOTTO 2 dovrà, con spese e oneri a proprio carico,

eseguire le opere di ripristino e demolizione della scala interna.

Inoltre, nell'area cortiliva esclusiva sono state realizzate, senza titolo

edilizio, delle zone pavimentate poste a quote differenti, è altresì presente

una tettoia ad uso parcheggio e un deposito attrezzi costruito in aderenza al

fabbricato.

Immobile e pertinenze vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004

(Beni di interesse paesaggistico).

Immobile da ripristinare e/o regolarizzare, dal punto di vista edilizio e

catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo IMU: € 419.724,48

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'u.i. esaminata è inserita al piano rialzato (catastalmente piano primo) del

fabbricato urbano ubicato al civico 105 di via Castiglione nel Quartiere

Santo Stefano del Comune di Bologna. Fabbricato condominiale di forma

regolare, dotato di vano ascensore e ampio giardino condominiale, costituito

da cantine e autorimesse al piano interrato, uffici ed abitazioni ai piani

superiori. Struttura in elevazione prevalente in c.c.a., solai in laterizio e

c.c.a., copertura a falde, tamponamenti e divisorie in mattoni pieni o forati,

paramenti esterni intonacati e tinteggiati. Le costruzioni in zona rientrano in

lottizzazioni edilizie di tipo residenziale, risalenti agli anni '60 del secolo

scorso. Il fabbricato condominiale si presenta in un stato manutentivo buono.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scale condominiale e immette in una zona ingresso direttamente collegata ad un ampio soggiorno e al disimpegno che distribuisce alle camere e ai servizi igienici. Il soggiorno è sostanzialmente suddiviso in due zone: la zona soggiorno e la zona pranzo, dalla quale si accede alla cucina. Dal balcone del soggiorno per mezzo di una scala si accede all'area cortiliva esclusiva.

L'u.i. esaminata è così costituita: ingresso su ampio soggiorno con balcone, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e due bagni. Come già anticipato, nel soggiorno è stata realizzata abusivamente una scala interna di collegamento con l'appartamento sottostante. L'aggiudicatario dovrà, con spese e oneri a proprio carico, eseguire le opere di ripristino e chiusura del collegamento abusivamente realizzato con l'unità immobiliare sottostante, con adeguato solaio oltre al ripristino e/o regolarizzazione degli altri abusi rilevati.

Il grado delle finiture è di pregio con buone condizioni di manutenzione d'uso:

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti in parquet di legno nelle camere e nel soggiorno;
- Pavimenti e rivestimenti in marmo o ceramica nei bagni;
- Porte interne in legno;
- Infissi e scuri in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia;

L'appartamento si completa con un'area esclusiva che si estende dalla Via Castiglione fino alla Via delle Rose dove sono collocati i posti auto e

l'accesso carrabile. L'area a verde è in leggera pendenza e presenta zone, su più livelli, pavimentate con listoni in composito legno plastica.

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:

Appartamento Mappale 283 sub 3 e mappale 282 sub. 14	ca. mq.	160,00
Area cortiliva esclusiva	ca. mq.	900,00

STIMA DEL BENE

Valore a BASE D'ASTA del DIRITTO di USUFRUTTO: €450.000,00