

TRIBUNALE di BOLOGNA

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.219/2024**

LOTTO UNICO

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 03.10.2024 all'art.33857 reg. part., è stata pignorata l'intera proprietà di un'abitazione con cantina di pertinenza e due autorimesse a Bologna in via Vittoria n.26.

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sviluppato su due livelli ai piani 8° e 9° ultimo (int.17), definibile come attico con superattico con terrazzi abitabili, compreso in un fabbricato in condominio sito nel comune di Bologna in via Vittoria n.26, facente parte di un più ampio complesso composto dai civici dal 16 al 26.

L'appartamento è di testa sul lato ovest del fabbricato, mentre il vano scale condominiale all'ultimo 8° piano comprende solamente l'accesso all'appartamento medesimo.

La proprietà comprende anche una cantina di pertinenza al piano interrato e due autorimesse tra loro adiacenti.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è facente parte, fu edificato a metà degli anni settanta circa; è sviluppato su dieci piani fuori terra oltre all'interrato, e conta al suo interno n.17 unità immobiliari (solo per il civico 26). Infatti l'intero condominio è costituito dai civici n.16-18-20-22-24-26; a fianco del condominio c'è un altro condominio praticamente "gemello", identificato dai civici n.2-4-6-8-10-12-14. Ovviamente l'immobile è dotato di un ascensore moderno appena sostituito, il quale raggiunge anche il piano interrato dove si trovano le cantine e le autorimesse.

Nel 2022 il fabbricato è stato interessato dai lavori di superbonus cosiddetti 110% (cappotto termico ecc.); con l'occasione è stato inoltre sostituito l'ascensore. Il lavori sono terminati ufficialmente nel dicembre del 2023.

Si precisa che i lavori del superbonus non hanno interessato le pavimentazioni dei terrazzi dell'abitazione.

L'edificio fu realizzato in cemento armato, con struttura a telaio pluripiano e muratura laterizia di tamponamento e coperture piane.

L'altezza utile interna dell'appartamento al piano 8° è di mt. 2,89 circa, mentre al piano 9° di mt. è di circa mt. 2,80.

Il piano ottavo è composto da ampio ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno notte, due camere doppie, due bagni finestrati (di cui il principale con vasca, mentre il più piccolo con doccia con piletta a pavimento), veranda, porticato e terrazza abitabile/balconi tutt'intorno. Il terrazzo abitabile ha una profondità variabile da circa mt. 1,47, mt. 2,48, e mt. 3,60 x mt. 11,00 (lunghezza) la porzione principale.

Il piano nono soprastante raggiungibile mediante una scala in legno, è composto da un unico ampio vano, da un bagno di servizio (senza doccia ne vasca ma con lavatrice) e da un grande terrazzo abitabile (circa mt. 3,80 profond. x mt. 12,70 + mt. 2,95 profond. x mt. 5,10). Si precisa che sul terrazzo è presente una finestra del vano ascensore condominiale.

Le finiture principali, risalenti ancora all'epoca della costruzione, sono le seguenti :

- porta d'ingresso blindata di sicurezza con anteposto un cancelletto di sicurezza in ferro;
- videocitofono;
- porte interne in legno anche con vetro;
- pavimenti piano 8° in marmo;
- pavimenti piano 9° in piastrelle ceramiche decorate;
- finestre e porte-finestre in legno ad alta efficienza di recente fattura grazie al superbonus (unica finestra originale in alluminio non sostituita nel bagno al piano 9°);
- tapparelle in pvc;
- bagni con sanitari in ceramica bianca e pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche;
- scala di collegamento tra i due piani in legno;
- impianto di condizionamento mediante unica macchina esterna posta nel terrazzo a piano 9° marca *Panasonic*, con un unico split interno al medesimo piano, mentre al piano 8° è presente una canalizzazione a soffitto con bocchette.

Le superfici lorde, puramente a titolo indicativo, sono circa le seguenti :

- Abitazione piano 8° ----- mq. 100
- Terrazzo in gran parte abitabile piano 8° ----- mq. 65
- Terrazzo porzione non abitabile piano 8° ----- mq. 19
(profondità mt. 0,95 circa)
- Porticato piano 8° ----- mq. 16

- Veranda piano 8° ----- mq. 15
- Abitazione piano 9° ----- mq. 48
- Terrazzo abitabile piano 9° ----- mq. 63
- Cantina piano interrato ----- mq. 3
- N. 2 autorimesse piano interrato ----- mq. 29
(mq. 14,50 circa cadauna)

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono di tipologia centralizzata condominiale, mediante una caldaia ubicata all'interno di un'apposita centrale termica comune, alimentata a gas metano di città. I termosifoni sono in acciaio o per la maggior parte in tipologia termoconvettori dell'epoca con ripartitori di calore marca *Siemens*.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto di condizionamento esclusivamente al piano 9°, mediante una macchina esterna con unico split interno marca *Delchi*.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'appartamento è da considerarsi buono.

Le due autorimesse al piano interrato hanno una larghezza interna di mt. 2,54/2,60, con lunghezza interna di circa mt. 5,05 ed altezza mt. 3,00; i portoni sono basculanti (di cui uno automatizzato) con luce netta utile di circa mt. 2,28 x H mt.1,90 circa. La pavimentazione interna è la classica in piastrelle di gres formato 7,5 x 15 colore rossiccio, con piletta di scarico centrale; è presente un rubinetto per l'acqua corrente ed ovviamente l'energia elettrica.

Infine la cantina anch'essa al piano interrato, è areata e dotata di una finestra che da su un cavedio; la porta di accesso è in ferro e la pavimentazione in battuta di cemento; le dimensioni utili interne sono di circa mt. 1,30 x 2,00 x H 3,00.

La documentazione fotografica e la planimetria allegate descrivono meglio lo stato dei luoghi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia delle Entrate in comune di Bologna Catasto Fabbricati al foglio **145** mappale **1236** :

- subalterno **100** (abitazione con cantina) - zona censuaria 2° - Categoria A/3 - Classe 4° - Consistenza 8 vani - superficie catastale mq.181 - Rendita Euro 1.446,08 – via Vittoria n.26 piani S1-8°- 9°;
- subalterno **190** (autorimessa) zona censuaria 2° - Categoria C/6 - Classe 4° - Consistenza mq.15 - superficie catastale mq.15 - Rendita Euro 85,22 - via Vittoria n.16 piano S1;
- subalterno **191** (autorimessa) zona censuaria 2° - Categoria C/6 - Classe 4° - Consistenza mq.14 - superficie catastale mq.14 - Rendita Euro 79,53 - via Vittoria n.16 piano S1.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si attesta la conformità delle planimetrie catastali** tra cui anche le difformità riscontrate al capitolo *indagine urbanistica*.

La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Porzioni comuni

Come per legge e da atto notarile di provenienza del 1977 in seguito citato.

CONFINI

Porzioni comuni e altri.

PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti per atto di compravendita a rogito notaio dr. di Bologna in data 04.08.1977 rep. n.72098, trascritto a Bologna in data 23.08.1977 all'art.12161 reg. part., rettificato in data 15.05.2015 con atto a rogito dr. rep.144694 trascritto in data 15.05.2015 all'art. 13090 reg. part. (atto di rettifica/precisazione del regime patrimoniale)

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 07.10.2024.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Trascrizioni :

- **costituzione fondo patrimoniale** in data 12.05.2015 a rogito notaio dr. rep.144732, trascritto in data 27.05.2015 all'art.15019 reg. part.
- **domanda giudiziale** per revoca atti soggetti a trascrizione (fondo patrimoniale di cui sopra), trascritta il 13.09.2019 all'art. 30291 reg. part. La nota di trascrizione cita quanto segue : *voglia l'ill.mo Tribunale di Bologna, contrariis reiectis, previa ogni opportuna declaratoria, per le ragioni ed i titoli di cui in narrativa, dichiarare l'inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti di s.p.a. dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale formalizzato con atto pubblico a ministero notaio di Bologna, rep. n. 144732, racc. n. 14146, relativamente ai seguenti beni immobili:- abitazione di tipo economico posta nel comune di Bologna, via Vittoria n. 26, distinta al nceu di detto comune al foglio 145, particella 12 36, sub. 100, cat. a/3, consistenza vani 8, su due livelli;- autorimessa posta nel comune di Bologna, via vittoria n. 16, distinta al nceu di detto comune al foglio 145, particella 1236, sub. 190, cat. c/6, consistenza mq. 15;- autorimessa posta nel comune di Bologna, via Vittoria n. 16, distinta al nceu di detto comune al foglio 145, particella 1236, sub. 191, cat. c/6, consistenza mq.14.*

La Corte D'Appello di Bologna con sentenza n.2816/21 del 09.11.2021, ha respinto il ricorso avverso la sentenza n.20555/2020 la quale ha dichiarato revocato ed inefficace l'atto di costituzione del fondo patrimoniale.

- **pignoramento immobiliare** di cui sopra del 2024.

Dati gravami desunti in parte dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 07.10.2024.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro.

INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato posteriormente al 01.09.1967 in forza dei titoli in seguito elencati.

Il comune di Bologna, salvo errori ed omissioni, ha prodotto i seguenti titoli edilizi (sottolineati i titoli che interessano le unità immobiliari oggetto di pignoramento) :

- Licenza edilizia (nulla osta di costruzione) prot.33589/73 rilasciata in data 11 maggio 1974; si precisa che gli elaborati grafici alleati non indicano la ripartizione interna delle cantine;
- Concessione Edilizia prot.52017/77 rilasciata in data 19.07.1977 che coinvolge il solo piano 8°;
- Concessione Edilizia prot.29959/80 rilasciata in data 25.11.1980 per modifiche al piano interrato; si precisa che si tratta del primo titolo edilizio che rappresenta la ripartizione interna delle cantine;
- Concessione Edilizia prot.5267/81 rilasciata in data non precisata, per la chiusura parziale del portico del fabbricato per uso “attrezzature sociali ad uso condominio”;
- Concessione Edilizia a Sanatoria (condono edilizio legge n.47/85) prot.4381/86 rilasciata in data 21.01.1997 con contestuale autorizzazione all'uso (per l'abitazione in oggetto piani 8°-9°);
- Concessione Edilizia a Sanatoria (condono edilizio legge n.47/85) prot.99509/86 rilasciata in data 01.02.1999 per le parti comuni del condominio (vani scala);
- DIA (denuncia di inizio attività) prot.124180 depositata in data 04.09.1996 per il rifacimento della pavimentazione delle autorimesse;
- DIA prot.29868/02 depositata in data 21.02.2002 per l'apertura di una finestra nell'abitazione al piano 8° al fine di dare luce all'ingresso;
- DIA prot.53025/09 depositata in data 04.03.2009 per l'adeguamento e l'ampliamento delle aperture predisposte per la ventilazione delle autorimesse;

- Deposito di Scheda tecnica descrittiva prot.79321/05 in data 14.04.2005, ai sensi dell'art. 20 della legge n.31/2002 (rif. DIA prot.29868/02);
- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) per Supebonus (110%) prot.147084/22 depositata in data 28.03.2022; fine lavori in data 30.12.2023.

Difformità rilevate

Autorimesse

- Le dimensioni dell'autorimessa sub 190 dedotte graficamente sono difformi come segue :
larghezza rilevata mt.2,60 circa, in luogo di mt.2,40 dedotti graficamente dai progetti;
- presenza di una "spalla" nel varco d'accesso non indicata in progetto (sub 190);
- la profondità totale di entrambe le autorimesse sino al filo esterno lato corsello, è di mt.5,48 circa, in luogo di mt.5,25 dedotti graficamente dai progetti.

Cantina

- La porta di accesso della cantina è spostata rispetto al progetto;
- la finestra che da su un cavedio è più piccola rispetto al progetto il quale addirittura la indica a tutta larghezza;
- leggere discrepanze delle dimensioni interne dedotte graficamente.

Abitazione piano 8°

In linea generale si sono accertate alcune lievi discrepanze nelle quote interne rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis della legge regionale n.23/2004. Come purtroppo spesso accade si tratta verosimilmente di "imperizia e superficialità" da parte del progettista nel redigere i rilievi dello stato di fatto, e non certo di abusi edilizi commessi nel tempo. Casistica da considerare come mero errore grafico.

Altre difformità :

- l'altezza utile interna è di circa mt. 2,88/89 in luogo di mt. 3,00 riportata nei progetti;
- il portico esterno posto sul lato ovest legittimato dal succitato condono edilizio del 1986, non è stato realizzato sino a filo della parete esterna come riportato in progetto, bensì risulta rientrante di circa cm. 25 (attualmente cm. 35 circa in virtù del cappotto); ossia è stato realizzato di dimensioni più ridotte;
- l'altezza della veranda posta sul lato ovest indicata nel condono è di mt. 2,80; in luogo di mt. 2,70 circa rilevati; inoltre nella veranda è stato realizzato un camino in muratura senza titolo;
- nei vari succitati progetti i parapetti in muratura del terrazzo e del balcone in vari punti presentano delle sorte di piccole rientranze, presumibilmente per motivi architettonici; altresì

in realtà queste rientranze non ci sono in quanto i parapetti sono dritti e lineari. Anche in questo specifico caso potrebbe trattarsi della solita imperizia nel redigere i rilievi, assai sovente nel periodo del condono edilizio del 1985, ma purtroppo anche successivamente;

- graficamente la profondità del terrazzo sul lato ovest risulta minore nell'ordine di cm.30/40 circa.

Abitazione piano 9°

Il piano è legittimato dal condono edilizio del 1986.

L'elaborato grafico (disegno) allegato al condono edilizio presenta una serie di imperfezioni e difformità grafiche nell'indicazione delle quote (misure) e nella rappresentazione del terrazzo (se pur verosimilmente si tratta di "errori grafici" come sopra già spiegato), le quali purtroppo rendono il piano 9° difforme.

Tuttavia se si analizza la pianta senza considerare le misure, la sagoma e distribuzione interna apparirebbe quasi "corretta"; però internamente il locale è più profondo da un minimo di cm.25 circa sino ad un massimo di cm.35 circa.

Altresì la terrazza lato fianco viene rappresentata con delle ampie rientranze e grandi fioriere che non trovano assolutamente riscontro nelle realtà, essendo tale lato dritto, lineare e senza fiorire. Inoltre la profondità della porzione frontale principale, è rappresentata più profonda di circa 50 cm. Si ravvisa presumibilmente una sorta di "copia incolla" di massima dal progetto del 1973, senza aver redatto precisi rilievi.

In relazione agli eventuali errori da considerarsi verosimilmente grafici di progetto, è possibile se del caso appellarsi alla già citata legge regionale n.23/2004 art.19 bis comma e).

La regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile sarà da espletare a cura e spese del'aggiudicatario.

La procedura non può fornire ulteriori informazioni o chiarimenti in merito alle suddette difformità, con riferimento alle modalità e la fattibilità per la regolarizzazione, costi ed oneri compresi.

La procedura può tuttavia fornire tutta la documentazione necessaria per valutare le circostanze, da parte di un tecnico di fiducia che gli interessati all'acquisto dovranno incaricare, e che si consiglia vivamente.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti.

La liberazione avverrà verosimilmente al decreto di trasferimento, fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli eventuali 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 redatta in data 30.12.2024 con scadenza decennale in data 30.12..2024, dalla quale si evince la classe energetica C.

CONDOMINIO

Il condominio è regolarmente costituito e gestito da un amministratore pro-tempore.

In base alle tabelle "storiche" fornite dall'amministratore, l'immobile in esame ha le seguenti carature millesimali :

- millesimi generali 14,39 (con i civici dal 16 al 26)
- millesimi scala 98,14 (solo civico 26)

Non è dato a sapere la caratura dei millesimi ascensore e riscaldamento.

Dai documenti contabili che ha fornito l'amministratore è emerso che le spese ordinarie annuali a carico dell'immobile pignorato, si aggirano intorno ad €uro 7.000,00 circa (spese per il Supercondominio comprese come in seguito illustrato).

Va da è che l'altalenarsi del prezzo del gas per il riscaldamento influisce sulle spese ordinarie, così come è il consumo che è soggettivo in base alla temperatura interna che si desidera mantenere mediante i ripartitori di calore.

Il condominio di Vittoria n.16/26, denominato Vittoria II, a sua volta fa parte di un Supercondominio che comprende anche i civici dal 2 al 14 di via Vittoria, e via Speranza n.48-50-52-54, tra cui il noto *centro commerciale Vittoria*.

Il Supercondominio è gestito da un amministratore *ad hoc*, per le spese del riscaldamento, delle autorimesse, dei cancelli carrai e del giardino.

Dall'ultimo consuntivo 01.10.2022 al 30.09.2023 la proprietà era morosa nei confronti del condominio di €uro 11.800,00 circa. Con il preventivo 2023/2024 il debito complessivo ammonterebbe ad oltre €uro 18.500,00 salvo aggiornamenti, i quali nelle more della procedura dovranno essere monitorati ed aggiornati con l'ausilio del custode giudiziario.

STIMA DEL BENE

Trattandosi di un immobile particolare, per il calcolo delle superfici commerciali lo scrivente adotterà dei coefficienti correttivi che riterrà a suo giudizio equi ed opportuni.

Superficie commerciale :

- Abitazione piano 8° -----	mq. 100
- Terrazzo in gran parte abitabile piano 8° mq.65 x 0,50 -----	mq. 32
- Terrazzo porzione non abitabile piano 8° mq.19 x 0,25 ----- (profondità mt. 0,95 circa)	mq. 5
- Porticato piano 8° mq.16 x 0,60 -----	mq. 10
- Veranda piano 8° mq.15 x 0,75 -----	mq. 11
- Abitazione piano 9° -----	mq. 48
- Terrazzo abitabile piano 9° mq.63 x 0,50 -----	mq. 31
- Cantina piano interrato mq.3 x 0,30 -----	mq. 1

Totale Mq. 238

Le due autorimesse saranno valutate direttamente a corpo.

Trattandosi di un attico con superattico di testa con bellissima vista sulla città e sulle colline bolognesi, Santuario della Madonna di S. Luca compresa, e pertanto trattandosi di un immobile di pregio che raramente il mercato offre, il valore al mq. non può essere paragonato a "normali" appartamenti posti nella zona da considerare come comparabili; inoltre l'immobile è stato da poco soggetto alla riqualificazione energetica di cui al Superbonus 110%.

Di fronte al condominio sorge il noto complesso della *Fondazione MAST* che è un'istituzione internazionale, culturale e filantropica, basata sulla tecnologia, l'arte e l'innovazione; complesso di importante e moderna architettura.

Lo scrivente ritiene pertanto che il valore al mq. si aggiri intorno ad €uro 3.300,00 al mq., pur trovandosi l'immobile in una zona di non molto pregio.

Tuttavia a mero titolo indicativo si evidenzia il fatto che i dati riportati nelle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e nelle tabelle FIAIP (osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti), indicano dei valori che oscillano da un minimo €uro 2.400,00 sino ad €uro 3.500,00 al mq.

Pertanto :

Mq. 238 circa x €uro 3.500,00 = €uro 833.000,00

N.2 autorimesse stimate a corpo = €uro 60.000,00

€uro 893.000,00

Valore di mercato definitivo dell'intera proprietà immobiliare in esame

stimata a corpo e non a misura

coincidente con la base d'asta

€uro 890.000,00

Bologna, li 10 gennaio 2025