

Geom. GUARINO LIMONI
STUDIO TECNICO & AMMINISTRATIVO
Via Emilia Levante,31 40139 - BOLOGNA
Tel: 051-3549227; Fax: 051-3549227; Cell: 338-6371097
E-mail: guarino.limoni@virgilio.it
P.e.c: guarino.limoni@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 85/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 85/2022

R.G. ESEC.

LOTTO UNICO

Udienza 28/11/2022

* * *

Ore 9.00

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento trascritto a Bologna in data 03/05/2022 al n. 22436 del Registro Generale e n. 16036 del Registro Particolare, è stata pignorata all'esecutato **la piena proprietà** del seguente bene immobile, a favore del **creditore procedente**.

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna: Foglio 170; Part. 364; Sub. 22; Via Adelaide Ristori n. 19; Categoria A/4; Classe 2; Vani 4,5; Superficie catastale totale mq. 61; escluse aree scoperte: mq. 61; Rendita Catastale Euro 290,51; Piano 3-S1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al terzo piano di stabile condominiale, costituita da un piccolo ingresso, tinello con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere. Al piano seminterrato è annessa la cantina di pertinenza. Il tutto sito nel Comune di Bologna, via Adelaide Ristori 19, per le seguenti superfici nette calpestabili (vengono di seguito riportate le superfici nette calcolate secondo lo stato di fatto rilevato):

- Appartamento circa mq. 47,00

- Cantina circa mq. 10,00.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna bene intestato all'**esecutato**
nato in Egitto (EE) il 30/05/1976, C.F., per la quota 1/1.

Foglio 170;

- o Part. 364, Sub. 22, Via Adelaide Ristori n. 19, Categoria A/4, Classe 2,
Vani 4,5, Superficie catastale totale mq. 61, escluse aree scoperte: mq.
61, Rendita Catastale Euro 290,51, Piano 3-S1.

Si evidenzia che la rappresentazione planimetrica catastale della cantina non è corretta a causa di un errore grafico del posizionamento di porta d'accesso e finestra. Entrambe sono traslate verso il lato sinistro anziché il destro. **Il tutto da regolarizzare a carico dell'aggiudicatario.**

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza.

Come suddetto al precedente paragrafo "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" è da evidenziare che la rappresentazione planimetrica catastale della cantina non è corretta a causa di un errore grafico del posizionamento di porta d'accesso e finestra. Entrambe sono traslate verso il lato sinistro anziché il destro. **Il tutto da regolarizzare a carico dell'aggiudicatario.**

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Si rimanda all'atto di provenienza allegato.

* * *

VINCOLI E ONERI

Oltre a quanto riportato nella Relazione Notarile allegata agli atti si evidenzia che l'esecutato è moroso nei confronti del condominio in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata per la somma di € 2.229,95 come indicato nel saldo contabile al 03/11/2022 ricevuto dalla ACER (Azienda Casa Emilia-Romagna della provincia di Bologna) a cui è affidata la gestione delle parti comuni. Inoltre, che per un intervento di sostituzione di un tratto di gronda nello stabile, sarà addebitata all'esecutato la quota di € 620,64 *“tramite bolletta indicativamente nel mese di Marzo-Aprile 2023”*.

* * *

CONFINI

Vano scale, Via Ristori, Parti comuni, salvo altri.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a ministero, Notaio in Bologna, del 21/11/2018, Repertorio n. 2611/1878, trascritto a Bologna il 17/12/2018 al n. 60930 Reg. Gen. e n. 40634 Reg. Part., l'ex proprietario, nato in Croazia (EE) il 20/01/1946, C.F. ha venduto l'immobile in oggetto all'esecutato, nato in Egitto (EE) il 30/05/1976 C.F., che ne è attualmente proprietario.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di acquisto l'esecutato dichiara di essere celibe, di non essere

parte di alcuna unione civile né di aver sottoscritto prima d'ora alcun

contratto di convivenza.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità come da
relazione ventennale notarile allegata agli atti:

1. Formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura

-ISCRIZIONI:

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Bologna
25/02/2020 al n. 9403 Reg. Gen. e n. 1546 Reg. Part. in favore di Agenzia
delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma (RM), C.F. 13756881002
dell'importo di Euro 93.753,74, a garanzia di un debito di originari Euro
46.876,87.

-TRASCRIZIONI:

- **Pignoramento** trascritto a Bologna in data 03/05/2022 al n. 22436 Reg.
Gen. e n. 16036 Reg. Part. a favore del creditore procedente, nato a Sharkia
– Egitto (EE) il 31/12/1986, C.F.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Generale vigente del Comune di Bologna,

approvato dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 342648/2021 ed entrato

in vigore il 29 settembre 2021 a seguito della pubblicazione sul Bollettino

Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286 dell'Avviso di avvenuta

approvazione, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in argomento risiede

in un zona periferica del territorio urbanizzato del quartiere San Donato.

Si precisa che la normativa di riferimento della zona non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore del cespite.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I precedenti edilizi rintracciati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna sono i seguenti:

- Nulla Osta P.G. n. 35665/1953 del 25/05/1954 relativo alla costruzione di quattro fabbricati ad uso abitazione di tipo popolare;
- Domanda di abitabilità P.G. n. 44912/1955 del 12/07/1955 e successivo diniego per opere non eseguite del 05/07/1974;
- Deposito del Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale, con applicazione art.100 comma 4, P.G. n. 479026/2018, senza la realizzazione di lavori in edificio privo di agibilità.

Da evidenziare una sostanziale corrispondenza dello stato rilevato rispetto allo stato di progetto depositato sia per l'abitazione che la cantina di pertinenza.

Si ribadisce infine che la rappresentazione planimetrica catastale della cantina non è corretta a causa di un errore grafico del posizionamento di porta d'accesso e finestra. Entrambe sono traslate verso il lato sinistro anziché il destro. **Il tutto da regolarizzare a cura e spese**

dell'aggiudicatario.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dal Sig.

il quale, identificato con documento di riconoscimento n. I2528515A
rilasciato dalla Questura di Bologna, ha dichiarato di utilizzare l'immobile
senza titolo. Il cespite pignorato è pertanto da considerarsi **libero al Decreto**

di Trasferimento.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia è una
costruzione in struttura portante di mattoni e solai in laterocemento. È
costituito da quattro piani fuori terra, ammezzato, primo, secondo e terzo,
più un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza alle
unità immobiliari e spazi condominiali di servizio. Non è presente impianto
elevatore. Le facciate sono principalmente intonacate a tinta marrone chiaro
con basamento in mattoni faccia a vista. È pure presente un marciapiede
perimetrale all'edificio. Lo stabile è circondato da un'area cortiliva con
camminamenti a ghiaia, piccole aree verdi con siepi e alcuni alberi a basso
fusto a dimora. Il coperto è a due falde inclinate con manto in tegole e
lattonerie in lamiera a tinta bianca. Un breve corsello pavimentato in
cemento conduce dall'ingresso sulla via Ristori al portoncino condominiale,
costituito da un telaio in alluminio e inserti in vetro, che dà accesso al vano
scale.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al terzo piano ed è costituito
da un piccolo ingresso, un tinello con angolo cucina, un disimpegno, un

bagno e due camere. Al piano interrato è annessa la cantina di pertinenza.

Il grado delle finiture è scarso:

Appartamento

○ pareti ad intonaco tinteggiato color bianco per il tinello e in giallo con sfumature in arancione per gli altri ambienti; nel bagno è presente un rivestimento alle pareti con piastrelle in ceramica di colore bianco;

○ pavimenti:

○ in piastrelle di ceramica a disegni geometrici e floreali a più colori da cm. circa 20 x 20 nell'ingresso, nella cucina/tinello e nel disimpegno.

○ in piastrelle di ceramica a prevalenza beige da cm. 20 x 20 nelle due camere.

○ in piastrelle di ceramica nel bagno a tonalità grigio chiaro;

○ portoncino d'accesso blindato;

○ porte interne in legno di bassa qualità colore bianco;

○ serramenti delle finestre in legno a tinta bianca con vetro singolo;

○ oscuranti esterni costituiti da tapparelle in legno di colore marrone;

○ bagno con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria monocomando, (wc, bidet, lavandino e doccia);

○ relativamente all'impianto elettrico non è stato possibile reperire il relativo certificato di conformità;

○ al momento dell'accesso l'appartamento era sprovvisto di impianto di riscaldamento e terminali radianti. Presenti solo: un boiler installato nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria, e uno split a parete (non è stato possibile ispezionare l'unità esterna che, probabilmente, è

collocata nel sottotetto).

Da segnalare sbeccature in alcuni punti delle porte interne, dei battiscopa e sugli infissi delle finestre. Sono inoltre presenti piccoli distaccamenti della tinteggiatura in più punti del soffitto.

La cantina ha il pavimento in piastrelle di klinker rosso, pareti non intonacate ma tinteggiate a tonalità chiara, porta d'accesso in legno tamburato e finestra con infisso in legno a vetro singolo. È anche presenti un impianto elettrico non in traccia e non funzionante.

Nel complesso lo stato di conservazione e di manutenzione sono scadenti.

* * *

CONFORMITÀ 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

Di seguito si riportano le superfici nette, lorde e commerciali del bene in argomento suddivise tra appartamento e cantina.

superfici lorde

- appartamento di circa mq 61,00;

- cantina di circa mq 12,00;

Una breve precisazione riguardante i criteri indicativi e non esaustivi per la determinazione della superficie commerciale degli immobili in argomento: la superficie commerciale comprende il 100 % delle parti calpestabili, dei tramezzi interni, dei pilastri e dei muri esterni; il 50 % dei muri in comunione con altre unità abitative e parti comuni; il 20 % del vano cantina, se non di elevata superficie e non collegata all'appartamento.

Di seguito si riportano, **puramente a titolo indicativo**, le superfici dei beni in argomento:

Descrizione	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	47,00	61,00	1	61,00
Cantina	10,00	12,00	0,20	2,40

Totale superficie commerciale circa mq. 63,40

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terzo. Il tutto sito in Comune di Bologna, via Adelaide Ristori 19.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene comprese le sue irregolarità, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

* * *

STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

€. 60.000,00

* * *

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

Circa il 30 %

* * *

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA**€. 42.000,00****(Euro quarantaduemila/00)**

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 27 ottobre 2022

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Guarino Limoni)