

TRIBUNALE di BOLOGNA

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.188/2023**

LOTTO UNICO

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 21.06.2023 all'art.21884 reg. part., è stata pignorata l'intera proprietà di un'abitazione e con ampie corti esclusive, compresa nel condominio sito a Bologna in viale Antonio Aldini n.218.

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile pignorato è composto da un appartamento al piano terra/rialzato e da due ampie corti circoscritte all'immobile suddivise da una rampa condominiale che accede all'interrato; il tutto è facente parte di un fabbricato signorile in condominio sito nel comune di Bologna in viale Antonio Aldini n.218.

La proprietà comprende anche una porzione all'interrato ad uso cantina-lavanderia (riscaldata) collegata direttamente alla soprastante abitazione, nonché una piccola porzione di area di passaggio all'interrato, adiacente l'accesso alla lavanderia (sub catastale 87 e sub 86 parte). Questa sorta di passaggio/area antistante l'accesso della lavanderia, è per l'appunto raggiungibile anche dalla lavanderia stessa mediante una porta blindata.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è facente parte, è stato edificato circa tra gli anni 1960/1962 da una nota famiglia bolognese di imprenditori; è sviluppato su quattro piani fuori terra oltre all'interrato, e conta al suo interno n.13 unità immobiliari abitative.

Il fabbricato è rimasto in capo alla suddetta famiglia sino al 2014 circa; negli anni a seguire sono stati realizzati varie opere anche di frazionamento, e tutte le abitazioni sono state vendute a terzi soggetti, con la successiva costituzione del condominio.

L'edificio è stato realizzato in cemento armato, con struttura a telaio pluripiano e muratura laterizia di tamponamento esternamente lasciata a "faccia a vista", e con coperture piane.

L'accesso all'appartamento è autonomo, ed avviene dalla prima porzione di corte con accesso dallo stradello laterale privato e consortile distinto dal mappale 269 (esisteva anche un accesso dal vano

scale condominiale, il quale però è stato chiuso); lo stradello è accessibile da viale Aldini. Un ampio cancello carrabile scorrevole ed automatizzato di circa 5 metri (oltre ad uno pedonale di circa mt. 1,50) permette il facile accesso alla corte inghiaiaata. Dalla corte si accede all'abitazione superando un dislivello di 4 gradini che portano ad una sorta di ballatoio/balcone dove è presente la porta blindata di accesso all'abitazione medesima. E' inoltre presente un altro accesso pedonale dal corsello comune antistante l'atrio condominiale.

La seconda corte/giardino è accessibile solo dall'abitazione, ed dotata di alberi ad alto fusto, ed è prevalentemente adibita a prato verde; altresì l'area in corrispondenza dell'unica porta-finestra di accesso all'abitazione è pavimentata con listelli di legno galleggiante.

Come già ricordato le due porzioni di corte/giardino sono divise da una rampa condominiale interposta tra le corti stesse. Ambedue le porzioni sono dotate di una scaletta in muratura che permette di accedere a questa rampa, la quale raggiunge il piano interrato dove sono presenti dei posti auto di altri condomini, nonché il succitato accesso alla lavanderia mediante una porta blindata.

L'appartamento, ristrutturato negli anni 2015/2016 circa, è composto da un ampio soggiorno-living-pranzo, ampia cucina abitabile con vano dispensa separato e finestrato, zona notte con ampio disimpegno arredabile, tre camere, tre bagni finestrati, cabina armadio cieca. A fianco della cucina è presente una sorta di disimpegno dove è ubicata l'unica porta-finestra che permette di accedere alla seconda porzione di corte/giardino, e nel quale è presente la scala in ferro di collegamento con la porzione del piano interrato lavanderia (scala nettamente difforme dal progetto edilizio come in seguito specificato).

L'altezza utile interna dell'appartamento è di circa mt. 3,00, mentre del piano interrato circa mt. 2,40.

Le finiture principali, di ottima fattura, sono le seguenti :

- porte d'ingresso blindata di sicurezza;
- videocitofono;
- porte interne in legno anche tipo "scrigno" (scorrevoli interne);
- pavimenti in listelli di legno parquet;
- finestre di alta qualità in legno doppio colore (esterno legno e interno bianco) con doppi vetricamera;
- inferriate di sicurezza alle finestre la maggior parte apribili;
- tapparelle in pvc elettrizzate;

- zanzariere;
- bagni con sanitari in ceramica bianca, termoarredi, e rivestimenti e pavimenti di varie tipologie ceramiche;
- pavimentazione e rivestimento cucina in piastrelle ceramiche chiare di grandi dimensioni.

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

- Abitazione piano terra/rialzato ----- mq. 217
- Porzione interrata collegata uso cantina/lavanderia ----- mq. 26
(dei quali circa mq. 3 circa di altra proprietà – sub 85 in seguito descritto)
- Porzione di area aperta al piano interrato all'incirca ----- mq. 2,70
- Prima porzione di corte carrabile con accesso dallo stradello consortile all'incirca mq. 150
- Seconda porzione di corte/giardino sul retro non carrabile all'incirca ----- mq. 320
(le superfici delle corti sono e dell'area all'interrato sono state stimate in quanto dedotte graficamente).

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono di tipologia condominiale centralizzata, mediante una caldaia ubicata all'interno di un'apposita centrale termica comune al piano interrato, alimentata a gas metano di città. Il tutto con contabilizzatore gestito direttamente dall'amministratore del condominio. I termosifoni all'interno dell'abitazione sono in acciaio e di design. Per la regolazione della temperatura sono presenti dei termostati ambiente.

L'unità immobiliare in esame è dotata di impianto di condizionamento mediante n.2 macchine esterne marca *LG*, posizionate nella seconda corte sotto un manufatto realizzato senza titolo come in seguito meglio specificato. All'interno degli split a parete nelle camere e a soffitto nel soggiorno.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'appartamento è ottimo.

Si precisa che una porzione del piano interrato nel vano cantina per circa mt.3,70 x 0,70, non è di proprietà del debitore esecutato, bensì di un terzo soggetto persona fisica. Detta porzione è catastalmente individuata dal subalterno 85 (e quindi non soggetto a pignoramento).

La planimetria allegata e colorata in rosso descrive meglio le circostanze, precisando che i 70 cm. sono stati stimati in quanto dedotti dall'elaborato planimetrico catastale in scala 1:500.

Non è dato a sapere per quale motivo si sia creata una situazione così anomala con l'allora venditore rimasto proprietario della porzione sub 85. Porzione la quale si ribadisce essere interclusa all'abitazione pignorata piano interrato, e da essa esclusivamente accessibile.

Sarà pertanto necessario riuscire ad acquistare detta porzione sub 85 al fine di regolarizzare una situazione assai anomala e grottesca, precisando che la procedura null'altro è in grado di informare e pertanto in grado conoscere nel merito.

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 **228** mappale **13** :

- subalterno **86** (abitazione con pertinenze) - zona censuaria 1° - Categoria A/2 - Classe 3° - Consistenza 10,0 vani - superficie catastale mq.261 - Rendita Euro 2.427,35 – viale Antonio Aldini n.218 piani S1-T;
- subalterno **87** (piccola area aperta al piano interrato) categoria F/4

Vi è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in possesso del debitore esecutato, eccezion fatta per l'utilizzo di una porzione di cantina di altra proprietà identificata dal sub 85 già ampiamente sopra descritta.

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 della planimetria catastale per le difformità riscontrate al piano interrato riportate 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.

Nello specifico l'atto d'acquisto di provenienza del 30.09.2015 in seguito citato, riporta i seguenti dati, precisando che i subalterni oggi pignorati (sub 86-87) al momento dell'acquisto erano identificati dai sub 18-21-47 :

COMPROPRIETA' - Comprensivamente a quanto in oggetto vengono trasferite pro-quota alla Parte Acquirente le comproprietà tutte dell'edificio di cui è parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione, con particolare riferimento a:

- sub 10 - BCNC centrale termica comune ai sub 23, 32, 33, 34, 38, 42, 43,46, 47 et 48;
- sub 14 - BCNC rampa e corsello carrabile comune ai sub 6 e ai sub dal 16 al 21;
- sub 40 - BCNC cavedi di aerazione comuni ai sub 16, 17 e 18;
- sub 44 - BCNC vano scala, atrio, corsello pedonale e ascensore comuni a tutti i subalterni;

il tutto come anche meglio individuato e descritto nell'atto a mio rogito in data 23 marzo 2015, rep. 26.571/16.678, registrato all'Agenzia delle Entrate - ufficio Bologna 1 - in data 24 marzo 2015 al n. 4865 e trascritto a Bologna il 30 marzo 2015 al n. 8880 R.P., a cui le parti fanno qui espresso rinvio e richiamo, e nell'elaborato planimetrico presentato all'Agenzia delle Entrate - Territorio - di Bologna in data 24 settembre 2015, protocollo n. BO0185080.

Si precisa che nell'ultimo elaborato planimetrico catastale prot. BO0046304 del 12.05.2021, vengono riportati come BCNC (beni comuni non censibili) i seguenti ulteriori subalterni :

- 63 piano T corsello comune ai sub 61,62,65,70,71,72,76,77,83,91,92,93,94,96,97,104,108,109;
- 69 piani S1 cavedi di aerazione comune ai sub 66,67,68;
- 74 piano T corte comune ai sub 65,76,77,91,92,93,94,96,97,104,108 e 109;
- 95 piano T corte comune ai sub 65,76,77,91,92,93,94,96,97,104,108 e 109;
- 98 piano T corte comune ai sub 86 (probabile errore di battitura leggesi sub 96) e sub 97;
- 106 piano 2 pianerottolo comune ai sub 34,54,88,101,102;
- 107 piano 2 pianerottolo comune ai sub 101 e 102.

CONFINI

Porzioni comuni da più lati e altri.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita a rogito notaio dr. di Bologna in data 30 settembre 2015 rep. n.27934, trascritto a Bologna in data 05.10.2015 all'art.27578 reg. part.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 18.07.2023.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Iscrizioni :

- **ipoteca volontaria** del 27.09.2016 art.7585;
- **ipoteca giudiziale** del 30.11.2020 art.9230.

Trascrizioni :

- **costituzione fondo patrimoniale** in data 30.10.2017 a rogito notaio dr. rep.34205, trascritto in data 09.11.2017 all'art.33871 reg. part. dichiarato inefficace nei confronti di due soggetti e loro successori come in seguito meglio riportato.
- **pignoramento immobiliare** di cui sopra del 2023.

Dati gravami desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 18.07.2023;

- **domanda giudiziale** trascritta l'11.11.2022 all'art.41592 per revoca di atti soggetti a trascrizione; si tratta di una causa iscritta presso il Tribunale di Bologna al R.G.12479/2022 con richiesta di accogliere la domanda attorea dichiarando, ex art. 2901 c.c., l'inefficacia e/o la non opponibilità nei confronti della signora, nata a, C.F., in proprio e nell'interesse della figlia, nata a, C.F., **dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale.** In data 20.05.2024 il Giudice Dr. ha emesso la sentenza n.1525/2023, pubblicata il 24.05.2024 rep.2336/2024, decidendo in sintesi quanto segue :

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla causa che reca numero 14246/2021; ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1. ACCOGLIE la domanda di azione revocatoria, come proposta da parte attrice ai sensi dell'art.2901 c.c..*
 - 2. DICHIARA INEFFICACE nei confronti di parte creditrice e suoi successori, il seguente atto: costituzione di un fondo patrimoniale, datato 30 ottobre 2017, giusta atto del notaio (repertorio 34.205 e raccolta n. 19.445).*
 - 3. ORDINA al signor Conservatore dei RR. II. di Bologna di voler annotare, a margine della Trascrizione dell'atto di cui al punto 2, la presente sentenza una volta passata in giudicato, ai sensi dell'art. 2655 del codice civile.*
 - 4. CONDANNA gli odierni convenuti, in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite sostenute dalla parte attrice, spese di lite che si liquidano in Euro..... per compensi; spese generali pari al*
- Sì deciso in Bologna nella residenza del Tribunale alla via Farini numero 1, il giorno 20 maggio 2024*

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 in forza della licenza edilizia sotto riportata.

Il comune di Bologna, salvo errori ed omissioni, ha prodotto i seguenti titoli edilizi :

- Licenza edilizia (nulla osta di costruzione) prot.17633/1960 rilasciata in data 14 ottobre 1960;
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciato in data 22.03.1962 al prot.65931/1961, con sopralluogo in loco da parte dell'ufficio tecnico con esito positivo di rispondenza al progetto in data 30.12.1961.

- Condono Edilizio legge n.47/1985 quale Concessione edilizia a sanatoria prot.44393/1986 rilasciata in data 02.12.1998 con contestuale autorizzazione all'uso;
- Compatibilità paesaggistica prot.259968/2012 attestata in data 10.05.2013;
- Deposito di Certificato Conformità Edilizia e Agibilità in data 13.05.2013 prot.114686;
- Autorizzazione paesaggistica prot.180324/2015 rilasciata in data 10.11.2015;
- CIL (comunicazione inizio lavori) depositata in data 16.11.2015 al prot.355640/2015;
- Autorizzazione paesaggistica prot.378043/2015 rilasciata in data 25.02.2016, per abbattimento di un albero, realizzazione siepe, realizzazione nuove aree verdi e viabilità pedonale;
- Autorizzazione paesaggistica prot.79250/2016 rilasciata in data 06.05.2016;
- Deposito progetto strutturale sismica in data 12.05.2016 al prot.160779/2016;
- SCIA (segnalazione certificata inizio attività) prot.160837 depositata in data 12.05.2016;
- Autorizzazione paesaggistica prot.364396/2016 rilasciata in data 13.12.2016 per l'abbattimento di un albero (cedrus deodara);

Difformità essenziali rilevate

Opere interne

- All'interno della CIL del 2015 viene inserito il calcolo strutturale per la realizzazione di una scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra/rialzato abitativo e la porzione del piano interrato (cantina/lavanderia), con la conseguente demolizione di una porzione del solaio interposto tra i due livelli. Altresì nel disegno architettonico-edilizio dello stato di progetto anch'esso ovviamente allegato alla CIL, non viene però indicata la scala a chiocciola. Solamente nella SCIA successiva del 2016 la scala a chiocciola viene indicata come "stato di fatto legittimato".

Quanto sopra riportato non è tuttavia determinante, in quanto la scala non è stata comunque realizzata a chiocciola, bensì è stata realizzata in altro modo, ovvero con gradini normali e piè d'oca (la pianta della scala in essere è visibile nelle foto e nella planimetria catastale allegata la quale risulta essere altresì aggiornata).

Di conseguenza anche la demolizione del solaio è probabilmente maggiore rispetto a quanto ipotizzato precedentemente per la scala a chiocciola. Altresì anche la parete divisoria della scala dalla cucina al piano superiore, è stata realizzata in maniera difforme;

- la lunghezza totale interna della cantina+lavanderia è di circa mt. 7,70 in luogo di mt. 7,42 indicati nel progetto; ciò a significare che quando furono ampliati i locali per realizzare la

lavanderia in luogo del posto auto, la parete è stata realizzata ad una trentina di cm. in più, pur rimanendo (fortunatamente) all'interno della proprietà.

Altresì la profondità del vano uso cantina (ovvero in corrispondenza della porzione sub 85 di un'altra proprietà da dover acquisire) è di mt.3,70 in luogo di mt. 3,40 indicati nel progetto. Tuttavia anche in questa circostanza l'ampliamento rimarrebbe all'interno della proprietà in quanto sia la planimetria catastale precedente del 20.02.2015 prot. BO0048671 in scala 1:200, nonché l'elaborato planimetrico del 24.09.2015 prot. BO0185080, entrambi allegati all'atto di acquisto, riportano una profondità della proprietà di circa 4 metri. La planimetria catastale vigente del 10.01.2017 prot. BO0002074 è infatti errata.

Opere esterne

- Nel primo cortile con accesso stradello si è rilevata un'alzata (gradino) non indicata in progetto, posta in prossimità del cancelletto pedonale dall'ingresso condominiale;
- sul lato sud nel secondo cortile/giardino, è stato realizzato senza titolo un manufatto atto a coprire i condizionatori; le dimensioni sono di circa mt. 2,00 x 3,40 x Hm 1.30 (facilmente rimovibile);
- sempre nel giardino è stata installata una sorta di pedana in legno di mt. 3,00 x 3,00 (facilmente rimovibile);
- sempre nel giardino la recinzione posta a fianco della porta-finestra risulta essere dritta e lineare, mentre nei progetti presenta un dente circa a metà;
- infine la porta-finestra che permette di accedere al secondo cortile/giardino, ha un'altezza di circa mt. 2,54 in luogo di mt. 2,70 riportata nei progetti.

Dette difformità esterne potrebbero apparire "ininfluenti", se non fosse che l'immobile è posto in zona collinare soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs n.42 de 22.01.2004.

L'immobile non è pertanto urbanisticamente rispondente, e sarà pertanto necessario richiedere una sanatoria edilizia ove possibile, o diversamente la messa in pristino. Nel primo caso a grandi linee si stima una spesa di circa 20/25 mila euro; nel secondo caso, in ipotesi che tra gli altri anche la scala interna non sia a norma e pertanto da sostituire, oltre a dover arretrare la lavanderia al piano interrato, si stima una spesa di non meno di 50/60 mila euro circa; precisando che il costo per l'eventuale acquisto della porzione di cantina sub 85 di circa mq. 3 è escluso dalla suddetta stima, ed è ovviamente indefinibile in quanto dipende dalla volontà di un terzo soggetto.

La procedura non può fornire ulteriori informazioni o chiarimenti in merito alle suddette difformità, con particolare riferimento alla loro regolarizzazione.

Alla luce di quanto sopra esposto si consiglia agli interessati all'acquisto dell'immobile, di farsi assistere da un tecnico competente in materia urbanistica (sanatorie-paesaggistica ecc), al quale se del caso saranno forniti tutti i documenti necessari per poter analizzare le circostanze.

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore esecutato, ossia congiuntamente alla moglie e ai due figli di cui un minore.

La liberazione avverrà al decreto di trasferimento, fatte salve diverse disposizioni dal 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 **dichiarare** di 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.

Tuttavia vista la recente ristrutturazione si presuppone verosimilmente la conformità degli stessi.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di APE redatta in data 25.09.2015 con scadenza in data 25.09.2025, dalla quale si evince che la classe energetica è la **E**.

CONDOMINIO

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

Il preventivo per le spese ordinarie dal 01.05.2023 al 30.04.2024, riporta un costo a carico dell'unità immobiliare pignorata di circa € 4.350,00, riscaldamento compreso; ovviamente in base all'utilizzo del riscaldamento e al costo altalenante del gas, tale importo potrebbe variare notevolmente.

Il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali sono a allegare all'atto di compravendita del Notaio in data 17 settembre 2015 repertorio n. 27.860/15.477, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 1 – il 22 settembre 2015 al n. 15.832 serie 1T.

Di fatto detto atto è la prima vendita fatta ad un soggetto terzo con il nuovo condominio, pertanto sia il regolamento di condominio che le tabelle millesimali sono divenute pattizie.

In base alle tabelle fornite dall'amministratore di condominio, l'unità abitativa in esame ha le seguenti carature millesimali :

- millesimi generali 146,39 su 1.008,50
- millesimi scale 128,66 su 1.000,00
- millesimi ascensore 135,01 su 999,59
- millesimi riscaldamento 141,38 su 1000,00

Stante a quanto sopra riportato, va da sé che l'unità deve contribuire anche alle spese delle scale condominiali e dell'ascensore, anche se di fatto non li utilizza. Se del caso maggiori informazioni saranno rese dalla custodia giudiziaria.

Ad oggi il debito dell'unità pignorata verso il condominio è di oltre Euro 7.000,00, verosimilmente destinato ad aumentare.

Si precisa infine che esiste un consorzio con un altro amministratore, il quale gestisce lo stradello laterale di accesso ai civici dal 200 al 218 compresi (mappale catastale 269). Le spese vengono a sua volta comunicate all'amministratore del civico 218. Dette spese ordinarie annue a carico dell'intero condominio civico 218 oscillano da Euro 2.000/2.500.

STIMA DEL BENE

Superficie commerciale :

- Abitazione piano terra/rialzato	mq. 217
- Porzione interrata uso cantina/lavanderia mq.23 x 0,50 =	mq. 11
- Porzione di area aperta al piano interrato mq. 2,70 =	mq. 1
- Prima porzione di corte carrabile mq.150 x 0,15 =	mq. 23
- Seconda porzione di corte/giardino mq.320 x 0,05 =	mq. 16
	<hr style="width: 10%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>
	Mq. 268

mq.268 circa x Euro 5.000,00 = Euro 1.340.000,00

Valore di mercato definitivo dell'intera proprietà immobiliare in esame
stimata a corpo e non a misura

€uro 1.350.000,00

**Base d'asta proposta con un abbattimento del 15% circa
in funzione anche delle problematiche sopra riportate**

in cifra arrotondata

€uro 1.150.000,00

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

Bologna, li 29 maggio 2024