
TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2018 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

LOTTO UNICO

Perizia privacy

INDICE

Premessa.....	3
Dati di pignoramento.....	5
Consistenza e ubicazione immobile.....	5
Identificazione catastale.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Confini.....	6
Proprietà.....	6
Provenienza del bene.....	7
Formalità' pregiudizievoli.....	7
Vincoli e oneri.....	8
Regime fiscale.....	9
Indagine amministrativa.....	9
Certificazione energetica.....	9
Stato di occupazione.....	9
DESCRIZIONE.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Conformità impianti.....	10
Consistenza commerciale.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
indice allegati.....	13

PREMESSA

All'udienza del 29/04/2019, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. presso il Tribunale di Bologna.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione convocava lo scrivente Dott. Arch. Rocco Guerra, in qualità di Ausiliario dal G.E., affidandogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 Il co. c.p.c. (Es. Relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei);
2. descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o altri diritti reali o parziali;
3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art.2923 c.c. 3 comma;
4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;
6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata dalla quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;
7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;
10. depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art. 569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Il bene oggetto d'esecuzione è stato visionato svolgendo le opportune operazioni di rito, il giorno 20 Maggio 2019 alle ore 10:00.

Dal sopralluogo si è riscontrato che il bene pignorato è costituito da un immobile di modeste dimensioni a destinazione residenziale ubicato a San Giovanni in Persiceto (BO) in via San Rocco, 11/A. Il bene suddetto costituisce "**LOTTO UNICO**" di vendita:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata in San Giovanni in Persiceto (BO) – via San Rocco n.11/A, piano terzo con annessa cantina al piano T.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobili a favore del creditore procedente n.5642/2018 del 10/05/2018, trascritto il 14/06/2018 registro generale 27973 e part. 18938, presso l'Agenzia del Territorio di Bologna, come da nota di trascrizione in atti, è stato sottoposto ad esecuzione in danno del debitore esecutato il seguente immobile:

ELENCO BENI PIGNORATI

Abitazione ubicata in San Giovanni in Persiceto (BO) – via San Rocco n.11/A, piano terzo con annessa cantina al piano T.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione ai fini della stima	Superficie Ponderata	H (ml)	Piano
Abitazione	77,90 mq	92,21 mq	1,00	92,21 mq	2,84	3°
Balconi	3,10 mq	3,10 mq	0,25	0,78 mq		3°
Cantina	8,80 mq	11,36 mq	0,75	8,52 mq	2,18	T
Totale superficie convenzionale:				101,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)									
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class e	Cons.	Superfici e catastale	Rendit a	Piano
20	581	11		A3	2	4,5	94 mq	418,33	T - 3

Corrispondenza catastale

Dalle documentazioni acquisite e dal sopralluogo effettuato il bene è conforme alla planimetria catastale allegata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**Omissis** , Proprietà per 1/2; **Omissis** , Proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 581, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita £ 918
Dal 01/01/1992 al 18/01/2006	**Omissis** , Proprietà per 1/2; **Omissis** , Proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 581, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 418,33
Dal 18/01/2006 al 09/11/2015	**Omissis** , Proprietà per 1/2; **Omissis** , Proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 581, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 418,33
Dal 09/11/2015 Ad oggi	**Omissis** , Proprietà per 1/2; **Omissis** , Proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 581, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 418,33 Sup. catastale 94 mq

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato in un condominio confina a sud-est e nord-ovest con altre unità abitative facenti parte del fabbricato mentre a sud-ovest e a nord-est con l'esterno.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****Omissis****1
- ****Omissis****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****Omissis**** (Proprietà ½ regime di separazione dei beni)

- ****Omissis**** (Proprietà ½ regime di separazione dei beni)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

PROVENIENZA DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983 al 18/01/2006	**Omissis** , Proprietà per 1/2; **Omissis** , Proprietà per 1/2;	Atto di vendita autentico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Piero Alvisi	10/05/1983	105110	12336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bologna	09/06/1983	14993	10935
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/01/2006 ad OGGI	**Omissis** , Proprietà per 1/2; **Omissis** , Proprietà per 1/2;	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Bertolini	18/01/2006	333.984	20.389
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bologna	31/01/2016	7147	4531
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		30/01/2006	663	1T	

FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bologna aggiornate al 11/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bologna il 31/01/2006
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di ****Omissis****.
Contro ****Omissis****
Capitale: € 135.000,00
Interessi: 135.000,00
Rogante: Notaio Sergio Bertolini

Data: 18/01/2006
N° repertorio: 333985/20390

- **Domanda di annotazione** derivante da Surrogazione ai sensi dell'art.8 c.2 D.L. 7/2007
Iscritto a Bologna il 18/12/2008
Reg. gen. 71329 - Reg. part. 16266
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. e BARCLAYS BANK PLC
Contro ****Omissis****
Rogante: Notaio Anna Guglielmi
Data: 10/12/2008
N° repertorio: 117975/13027

Trascrizioni

- **Cessione in proprietà** – atto di assegnazione
Trascritto a Bologna il 09/06/1983
Reg. gen. 14993 - Reg. part. 10935
A favore di ****Omissis****
Contro IACP di Bologna
- **Atto notarile pubblico** – Atto di compravendita
Trascritto a Bologna il 31/01/2006
Reg. gen. 7147 - Reg. part. 4531
Quota: 1/1
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **Atto esecutivo o cautelare** – Verbale di pignoramento
Trascritto a Bologna il 14/06/2018
Reg. gen. 27973 - Reg. part. 18938
Quota: 1/1
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno

Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bologna il 31/01/2006
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro ****Omissis****
Capitale: € 135.000,00
Interessi: 135.000,00

Rogante: Notaio Sergio Bertolini
Data: 18/01/2006
N° repertorio: 333985/20390

- **Domanda di annotazione** derivante da Surrogazione ai sensi dell'art.8 c.2 D.L. 7/2007
Iscritto a Bologna il 18/12/2008
Reg. gen. 71329 - Reg. part. 16266
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. e BARCLAYS BANK PLC
Contro ****Omissis****
Rogante: Notaio Anna Guglielmi
Data: 10/12/2008
N° repertorio: 117975/13027

Risulta una situazione debitoria relativa agli oneri condominiali pari a 4.133,39 €.

REGIME FISCALE

La vendita dell'immobile non è da assoggettarsi ad i.v.a. come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

A seguito dello studio delle documentazioni pervenute allo scrivente risulta che l'unità immobiliare è munita dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza per esecuzione lavori edili n° 286/1965 riguardante la costruzione del fabbricato
- Rinnovo Licenza (n° 286/1965) n°870/1967
- Condono Edilizio n° 733 del 25/03/1986 riguardante sanatoria di opere condominiali
- Comunicazione Inizio Lavori n°69/1995 riguardante sostituzione di caldaia

La situazione esistente è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione n° 286 del 1965.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il certificato APE dell'immobile costituisce uno degli allegati della presente relazione, redatto dallo scrivente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è sito in San Giovanni in Persiceto (BO), alla via San Rocco 11, zona periferica del paese.

Trattasi di immobile ad uso abitazione facente parte di un complesso edilizio costruito ante 1967 di complessivi 4 piani fuori terra.

L'appartamento è articolato da zona ingresso/disimpegno, zona soggiorno annessa alla cucina, due camere da letto e servizio igienico.

Classica la disposizione planimetrica rispetto all'epoca edificatoria, mediocri le rifiniture nel complesso.

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

Il vano scala condominiale è privo di ascensore.

Completa la proprietà una cantina al piano terreno, oltre alle zone comuni dell'intero fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'immobile è esposto a nord/est e a sud/ovest

Altezza interna utile: piano primo 2.84 m

Struttura: in muratura portante

Solaio: in latero cemento - piano

Pareti esterne: in buone condizioni

Pareti interne: intonacate e/o rivestite in buone condizioni

Pavimentazione interna: gres

Rivestimenti wc e k: ceramica

Scala: condominiale interna

Infissi: in legno con vetro singolo

Porta di accesso: in legno non blindata

Impianto di riscaldamento e produzione ACS: impianto autonomo con caldaia e radiatori in ghisa

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa urbanistica

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma 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 da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ponderazione ai fini della stima	Superficie Ponderata	H (ml)	Piano
Abitazione	77,90 mq	92,21 mq	1,00	92,21 mq	2,84	3°
Balconi	3,10 mq	3,10 mq	0,25	0,78 mq		3°
Cantina	8,80 mq	11,36 mq	0,75	8,52 mq	2,18	T
Totale superficie convenzionale:				101,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

Bene N° 1 – Abitazione ubicata in San Giovanni in Persiceto (BO) – via San Rocco n.11/A, piano terzo con annessa cantina al piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

STIMA

Dallo studio dei valori OMI, borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare un valore pari a 900,00 €/mq.

VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta a piano terzo

900,00 €/mq

Tale valore di stima attribuito al bene ha subito a monte una decurtazione opportuna per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Si precisa che per omogeneizzare le superfici aventi diverso uso e diverso valore si è moltiplicato le superfici lorde per dei coefficienti di ponderazione indicati nella tabella della consistenza immobiliare.

La somma di tutte le superfici ponderate ha dato come risultato la superficie complessiva di 101,51 mq.

Pertanto moltiplicando la superficie complessiva ponderata per il valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato: $101,51 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 91.359,00 \text{ €}$.

Prezzo a base d'asta: € 91.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
Appartamento	Fg. 20 p.lla 581 sub. 11	1 / 1	€ 91.000,00
Cantina			

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 15/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

indice allegati

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche catastali
3. Planimetrie catastali
4. Planimetria da rilievo
5. Documentazione fotografica
6. Atti di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Documentazione amministrativa
9. Verbale di sopralluogo
10. Comunicazioni intercorse
11. Valori OMI
12. Stralcio destinazione urbanistica