

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI	
	* * *	N. 74/2022
		R.G. ESEC.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 31.10.2022</u>
	Promosso da:	<u>Ore 12.10</u>
	...	
	(Studio Legale ...)	
	Contro	
	...	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto convocava il Per.Ind. ... iscritto	
	al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia	
	di Bologna al n. ..., con studio in Bologna (BO) ..., Consulente Tecnico	
	d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:	
	1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza	
	dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione	
	Notarile, CDU, documentazione ipocatastale, segnalando	
	immediatamente al Giudice quelli mancanti e 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	
		PER 262/20

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 di altri diritti reali 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 delle 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 della 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 (tra cui IMU a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testé consegnato, 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 nel 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.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **Bologna**, l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di **Bologna**, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare presentato a Bologna al n. 14 in data 01.04.2022, Reg. Gen. 16430 e Part. 11754, è stata pignorata alla

Sig.ra ... la piena proprietà, dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di **Bologna**:

- Foglio 119, Map. 59, sub 7, Categoria A/3, Consistenza 5 vani, via Sebastiano Serlio n. 2.

Il tutto a favore di

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, composta da appartamento al piano primo, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, terrazzo e balcone oltre a locale pertinenziale ad uso cantina sito al piano interrato.

L'immobile è sito nel Comune di **Bologna**, in **via Sebastiano Serlio n. 2**, per una superficie commerciale dell'abitazione di circa mq **99,50**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di **BOLOGNA** beni intestati a:

1. ... nata a BOLOGNA (BO) il 30/09/1958 – **proprietà per 1/1**;

Catasto Fabbricati del Comune di **BOLOGNA**:

- Foglio 119, Map. 59, sub 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, sup. cat. 100 m² – escluse aree scoperte 97 m², via Sebastiano Serlio n. 2, piano 1, RC € 929,62;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con

quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio.

Si ritiene doveroso specificare che il locale cantina, pertinenziale all'abitazione – sub. 7 – come precedentemente identificata, è in uso senza titolo ad un'altra proprietà (attività di ristorazione presente nel fabbricato al piano terra).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di Legge o per destinazione o per costruzione o conseguenti allo stato di condominio.

Servitù attive e passive: se e come esistenti o aventi ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

L'immobile è sottoposto a vincoli condominiali per le parti comuni.

È compreso nel valore degli immobili, il valore dei beni mobili e dei materiali di rifiuto presenti all'interno dei medesimi. È comunque a carico dell'aggiudicatario degli stessi, la gestione, la mobilitazione e lo smaltimento degli stessi beni mobili e/o rifiuti rimasti all'interno dei beni oggetto di stima.

CONFINI

Altre proprietà, parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

1. ... C.F. ... – **proprietà per 1/1**;

PROVENIENZA DEL BENE

Antecedentemente al ventennio l'immobile in oggetto apparteneva in proprietà, per quote indivise in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuna, alle

signore ... nata a Bologna il 30 settembre 1958, codice fiscale ... e ... nata a

Piacenza il 3 gennaio 1923, giusta compravendita a ministero ..., Notaio in

Bologna, in data 29 giugno 1978, repertorio n. 20417, trascritto a Bologna il

14 luglio 1978 al registro generale n. 17227 ed al registro particolare n.

13288.

In data 29 dicembre 1996, in morte della sopra generalizzata signora ...

(Dichiarazione di Successione presentata a Bologna il 15 luglio 1997 al

Volume 2 n. 17 / Certificato di denunciata successione trascritto a Bologna il

12 settembre 2000 al registro generale n. 40501 ed al registro particolare n.

29720), la quota di spettanza di quest'ultima si è devoluta in forza di legge

alla di lei pure sopra generalizzata figlia signora ..., attuale piena

proprietaria.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dall'atto di provenienza non si riesce ad evincere la situazione

dell'esecutata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile

oggetto della presente stima gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici,

sintetizzati in breve:

Iscrizioni

1. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R n. 602/73 e successive

modifiche ed integrazioni iscritta a Bologna il 26 marzo 2008 al

registro generale n. 18857 ed al registro particolare n. 3632 per Euro

24.288,62 a favore di ..., codice fiscale ..., a carico della signora ...,

nata a Bologna il 30 settembre 1958, codice fiscale ... a garanzia di

un debito di originari Euro 12.144,31;

2. Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 5 agosto 2019 al registro generale n. 40909 ed al registro particolare n. 7462 per Euro 10.000,00 a favore di ..., codice fiscale ..., a carico della signora ..., nata a Bologna il 30 settembre 1958, codice fiscale ..., a garanzia di debito di originali Euro 4.276,35.

Trascrizioni

1. Pignoramento esattoriale trascritto a Bologna in data 8 ottobre 2012 al registro generale n. 38223 ed al registro particolare n. 27649 a favore di ..., codice fiscale ..., a carico della signora ..., nata a Bologna il 30 settembre 1958, codice fiscale ...;

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto, con la precisazione che nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione si è dato atto che: "l'anno di nascita della debitrice sig.ra ... è il 1958, e che per un refuso di stampa nel pignoramento è indicato, invece, l'anno 1970. Corretto, invece, il codice fiscale. I dati anagrafici della sig.ra ... devono intendersi, quindi, i seguenti: nata a Bologna il 30/09/1958, c.f. ...".

Il tutto come appare, nella relazione Notarile di seguito allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, nelle percentuali di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1° settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti Atti Abilitativi negli archivi

dell'Ufficio Tecnico del Comune di **BOLOGNA**:

○ Licenza Edilizia P.G. 65264/1950 rilasciata in data

01/03/1951;

○ Nulla Osta all'Abitabilità e Usabilità P.G. 17056/1952

rilasciato in data 09/05/1952;

Appartamento sub. 7

Lo stato di fatto non risulta conforme allo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio (Licenza Edilizia P.G. 65264/1950 rilasciata in data 01/03/1951) per alcune difformità interne ed esterne. La camera da letto confinante con la proprietà adiacente risulta più grande; di questa camera la finestra risulta leggermente spostata; la finestra del bagno risulta leggermente più piccola; il terrazzo che affaccia sul lato nord (retro dell'edificio) risulta sensibilmente più grande; di questo terrazzo una porzione di parapetto è mancante, presentando un'apertura che permette l'accesso al lastrico solare sovrastante un'altra proprietà, il cui passaggio e utilizzo non è consentito; è inoltre presente nell'angolo nord-est del fabbricato una canna fumaria esterna a servizio dell'attività di ristorazione al piano terra (realizzata in assenza di titolo abilitativo); su questo terrazzo insiste una tettoia per tutta la lunghezza dell'intero fabbricato e per una profondità di m. 1,30; in cucina è presente una porta finestra in luogo della finestra precedentemente indicata.

Da una valutazione esterna la cantina risulta di dimensioni leggermente maggiori, non è però stato possibile accedervi in quanto la proprietà non è in possesso delle chiavi.

Tutte le difformità sono riconducibili ad opere interne ed esterne

di Manutenzione Straordinaria, eseguite durante i lavori di edificazione dell'intero fabbricato, le stesse sono identificabili come tolleranze Costruttive ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004, ad eccezione della porzione di parapetto mancante, non legittima e non sanabile, e che quindi andrà ripristinata. Il volume della canna fumaria non riguarda la proprietà oggetto del provvedimento esecutivo ma rimane un manufatto irregolare.

Tali difformità posso essere rappresentate e legittimate mediante il deposito di CILA a sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore ad € 516,00, secondo la normativa urbanistica vigente.

L'eventuale pratica edilizia utile per la sanatoria delle presenti difformità sarà a cure e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica registrato in data 28/09/2022, codice identificativo 02872-360735-2022 dal Per. Ind. ..., numero di accreditamento ..., valevole fino al giorno 28/09/2032. Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità i beni risultano occupati dall'esecutato.

L'immobile sarà libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia è costituito da porzione di fabbricato ad uso civile abitazione. L'appartamento al piano primo dello stabile è

costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, terrazzo e

balcone oltre a locale pertinenziale ad uso cantina sito al piano interrato.

L'edificio è stato edificato con struttura portante in mattoni e solai in latero-cemento, il tetto è a solaio inclinato.

Il fabbricato è su quattro livelli fuori terra oltre al piano terra ed uno interrato; l'accesso all'abitazione in oggetto è dalla via Sebastiano Serlio, 2 dal vano scale comune.

Il grado delle finiture dell'abitazione è coevo all'edificazione del fabbricato:

- Soffitti e pareti interne ad intonaco civile tinteggiate di vari colori; in due locali (soggiorno e camera) è presente carta da parati.

- Pavimento in palladiana in ingresso, camera e cucina; pavimento in graniglia in soggiorno e seconda camera; mattonelle in ceramica in bagno.

- Rivestimento a parete in ceramica per 1,80 m di altezza circa in bagno e in cucina.

- Porte interne in legno tinto noce e ferramenta ottonata.

- Serramenti delle finestre e portefinestre in legno e doppio vetro.

- Oscuranti a tapparella in legno.

- Porta di accesso all'immobile in legno.

- Bancali delle finestre e soglie in pietra.

- Il bagno è dotato di sanitari in ceramica marrone e rubinetteria monocomando.

- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia a gas metano e radiatori verniciati di colore bianco.

○ L'acqua calda sanitaria è sempre garantita dalla caldaia.

○ Impianto elettrico sottotraccia a norma al momento della costruzione del fabbricato.

Lo stato di manutenzione è discreto.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità di tutti gli impianti in quanto all'epoca della realizzazione non era un documento obbligatorio.

Non potendo verificare le modifiche eseguite posteriormente si considerano non a norma, 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

Il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata è la seguente:

<i>Immobilie</i>	<i>% calcolo sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>
<u>Appartamento</u>	100 %	92,00 ca
<u>Balcone</u>	30%	2,80 ca

<u>Terrazzo</u>	30%	9,10 ca
<u>Cantina</u>	25%	15,00 ca

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **piena proprietà** di porzione fabbricato ad uso civile abitazione.

Gli immobili sono siti nel Comune di **Bologna** in **Via Sebastiano Serlio n. 2.**

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione occupazionale, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e degli eventuali costi di ripristino degli immobili, il sottoscritto ritiene di poter indicare di seguito il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Il valore a metro quadro dell'abitazione considerato è di **€/mq 1.650,00.**

<u>Immobilabile</u>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>Valore</i>
<u>Abitazione e cantina</u>	99,50	164.175,00 €
Valore Totale		164.175,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO		164.000,00 €

Percentuale di abbattimento **circa 20 %**

VALORE DELL'INTERO BENE A BASE D'ASTA **€ 131.000,00**

(Euro centotrentunomila/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;

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, 30/09/2022

Per.Ind. ...

Allegati:

- Allegato A (senza nomi).

- Allegato G (commerciale).

Consultazione al Catasto Fabbricati del Comune di **Bologna** di:

- N. 1 Visura catastale per immobile.

- N. 1 Planimetria Catastale.

- N. 1 Estratto di Mappa.

- N. 1 Elaborato Planimetrico.

- N. 1 Elenco Subalterni.

- Precedenti edilizi.

- Raccolta fotografie.

- Atto di provenienza.

- Relazione Notarile (copia).

- Attestato di prestazione energetica

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

- Attestato di prestazione energetica (in pdf)

- Allegato A senza nomi (in formato word)

- Allegato G con i nomi (in formato word)