

**Per.Ind. Massimo Cozzo**  
Viale A. Aldini n. 226 - 40136 BOLOGNA  
Tel. 051 09.30.166  
E-mail: massimocozzo@gmail.com

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

**N. 58/2022**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Udienza 31.10.2022**

Promosso da:

**Ore 12.20**

...

(Studio Legale ...)

Contro

...

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data **07/06/2022** 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

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 giudiziali 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 giudiziali 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 **Mordano**, l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) della Provincia 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. 17 in data 17/03/2022, Reg. Gen. 13525 e Part. 9665 è stata pignorata alla **Sig.ra ... e al Sig. ... la piena proprietà, rispettivamente di 1/2 pro capite**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati della Provincia di Bologna, Comune di **Mordano**:

- Foglio 17, Map. 260, sub 38 e sub 18 fra loro graffati, Categoria C/3, Consistenza 50 m<sup>2</sup>, via Borgo General Vitali n. 4 (Laboratorio).

Il tutto a favore di ...

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato ad uso laboratorio per arti e mestieri, composta da due locali al piano terra, disimpegno, bagno, loggiato esterno e corte esclusiva pertinenziale al piano terra.

L'Immobile è sito nel Comune di **Mordano**, in **via Borgo General Vitali n. 4**, per una superficie commerciale del laboratorio e della corte (ad esso graffata) di circa mq **54**.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati della Provincia di Bologna, Comune di **MORDANO** beni intestati a:

1. ... nata in SVIZZERA (EE) il 10/11/1973 – **proprietà per 1/2**;
2. ... nato a BENEVENTO (BN) il 16/01/1976 – **proprietà per 1/2**;

Catasto Fabbricati della Provincia di Bologna, Comune di **MORDANO**:

- Foglio 17, Map. 260, sub 38 e sub 18 fra loro graffati, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 50 m<sup>2</sup>, sup. cat. 56 m<sup>2</sup>, via Borgo General Vitali n. 4 piano T (Laboratorio con corte esclusiva), RC € 214,33;

**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.

**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 1/2;**

2. ... C.F. ... – **proprietà per 1/2;**

**PROVENIENZA DEL BENE**

Anteriormente al ventennio i beni oggetto della presente relazione erano identificati al Catasto Fabbricati del comune di Mordano (BO) al

foglio 17 con i mappali 260 sub. 16, 260 sub. 18 fra loro graffati in base alla

denuncia di variazione presentata in data 12 giugno 1989 al n. D 962 di prot.

appartenevano alla società ... con sede in Reggio nell'Emilia (RE), C.F. ... a

detta società pervenuto per cessione dalla ... con sede in Modena (BO) C.F.

... per atto: di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio di Reggio

nell'Emilia dr. ... in data 21 dicembre 2001 al n. 212759 di rep. trascritto: a

Bologna il 20 aprile 2009 al n. 10606 part.

La società ... con sede in Reggio nell'Emilia (RE), C.F. ... ha

venduto il diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare come sopra

identificata ed invariata nella sua descrizione e consistenza ai coniugi in

regime legale di comunione dei beni Signori ..., nato a Benevento (BN) il 16

gennaio 1976 C.F.... e ..., nata in Svizzera (EE) il 19 novembre 1973 ...

per atto: di compravendita del notaio di Reggio nell'Emilia dr. ... in data 29

aprile 2009 al n. 261434 di rep. trascritto: a Bologna il 29 maggio 2009 al n.

14982 part.

Con denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati in data 26

luglio 2010 al n. BO 0214879 di prot. l'unità identificata con il mappale 260

sub. 16 è stata soppressa ed ha originato l'attuale sub. 38 fermo restando la

graffatura alla corte mappale 260 sub. 18 nell'attuale descrizione e

consistenza.

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Al momento dell'acquisto gli esecutati erano coniugati in regime di

comunione dei beni.

#### **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 volontaria iscritta a Bologna il giorno 9 agosto 2019 al n.

8526 part. a favore della ... con sede in Imola (BO), C.F. ... e

domicilio eletto presso la propria sede in Imola (BO) via Emilia n.

196, per la somma di € 260.000,00 a garanzia di un mutuo di €

130.000,00 della durata di anni 20 a carico del terzo datore di ipoteca

Signora ..., nata in Svizzera (EE) il 19 novembre 1973 C.F. ... con

referimento alla diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa

di 1/2 per un mutuo concesso al debitore ipotecario Signor ..., nato a

Benevento (BN) il 16 gennaio 1976 C.F. ... con riferimento al

restante diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 ,

in forza dell'atto del notaio di Imola (BO) dr.ssa ... in data 4 agosto

2010 n. 41055 di rep. gravante, oltre ad altri beni che qui non

interessano, la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al

Catasto dei Fabbricati del comune di Mordano al foglio 17 con il

mappale 260 sub. 16, 260 sub. 18.

### **Trascrizioni**

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in oggetto.

Il tutto come appare, nell'ispezione ipotecaria 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 ad uso abitativo oggetto di procedura ha costruzione

successiva il 1° settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti Atti Abilitativi

negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di **MORDANO**:

○ Licenza edilizia prot. n. 438/1972 rilasciata in data 27/03/1972 per la costruzione di un garage e deposito;

○ Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono '85) prot. n. 5098/1959 rilasciata il 17/07/2006;

○ DIA prot. n. 5717/2009 del 16/11/2009 per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso in laboratorio;

○ DIA in Variante a Fine Lavori prot. n. 671/2010 del 10/02/2010;

**Laboratorio sub 38 – corte esclusiva sub. 18** tra loro graffati

**Lo stato di fatto risulta corrispondente allo stato legittimo, costituito dagli elaborati allegati all'ultimo titolo abilitativo depositato (DIA in Variante a Fine Lavori prot. n. 671/2010 del 10/02/2010) ad eccezione di una minima differenza nelle altezze dei locali principali, superiori comunque alle altezze minime previste dalla normativa vigente.**

**Tale difformità, poiché realizzata durante i lavori di attuazione di un titolo abilitativo e poiché non viola la normativa tecnica ed igienico sanitaria, è identificabile come Tolleranza Costruttiva ai sensi dell'art. 19bis L.R. 23/2004.**

**Tale difformità può eventualmente essere rappresentata e legittimata mediante il deposito di CILA a sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore ad € 516,00, secondo la**

**normativa urbanistica vigente.**

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile ad uso abitativo è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 29/09/2022, codice identificativo 02872-366415-2022 dal Per. Ind. ..., numero di accreditamento 02872, valevole fino al giorno 29/09/2032. Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "C".

### **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 un fabbricato ad uso laboratorio. Il fabbricato composto dal solo piano terra fa parte di un complesso di edifici che insistono su una stessa corte interna. Il laboratorio che occupa per intero questo fabbricato è costituito da locale principale, secondo locale, disimpegno e loggiato; l'unità immobiliare ha destinazione d'uso artigianale per attività di acconciatore.

Inoltre, sul retro del fabbricato è presente una piccola corte ad uso esclusivo (sub 18 graffato).

L'edificio è stato edificato con struttura portante in mattoni di laterizio e solaio di copertura (tetto) inclinato in latero-cemento.

Il fabbricato è composto unicamente dal piano terra; l'accesso al laboratorio in oggetto è possibile dalla corte interna che a sua volta affaccia su Piazza Borgo General Vitali o dal retro tramite un corsello pedonale dal quale hanno accesso anche altre proprietà, al quale si accede da via Roma.

Il grado delle finiture del laboratorio è coevo al tempo del cambio

d'uso (2009-2010):

- Soffitti e pareti dei vani principali intonacate ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco o altro colore. Soffitto dei locali disimpegno e bagno in pannelli OSB.
  - Pavimento in ceramica in uniforme in tutti i locali. Pavimento in ceramica di diverso formato in bagno.
  - Rivestimento in ceramica nel bagno per 2,20 cm di altezza circa.
  - Porte interne in legno tinto bianco e ferramenta ottonata.
  - Serramenti delle finestre in alluminio con doppio vetro.
  - Scuri esterni in PVC.
  - Porta di accesso in alluminio e doppio vetro.
  - Bancali delle finestre e soglie in pietra.
  - Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria monocomando.
  - Impianto di riscaldamento del tipo autonomo, e radiatori verniciati di colore bianco, la caldaia risulta assente al momento del sopralluogo.
  - L'acqua calda sanitaria è sempre garantita dalla caldaia.
  - Impianto elettrico sottotraccia non verificabile nella sua conformità.
  - Si segnalano problemi di infiltrazioni di acqua dall'alto in alcuni punti delle pareti dei vani principali.
- 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>Immibile</i>	<i>% calcolo sup. omogeneizzata</i>	<i>mq</i>
<u>Laboratorio</u>	100 %	53,10 ca
<u>Loggia</u>	30%	1,80 ca
<u>Corte esclusiva</u>	5%	6,40 ca

### STIMA DEL BENE

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

Gli immobili sono siti nel Comune di **Mordano** in **Piazza Borgo**

**General Vitali n. 4.**

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 del laboratorio e considerato è di **€/mq**

**1.000,00.**

<i>Immibile</i>	<i>sup. omogeneizzata (mq)</i>	<i>Valore</i>
<u>Laboratorio</u>	54,00	54.000,00 €
Valore Totale		54.000,00 €
VALORE TOTALE DI MERCATO APPROSSIMATO		54.000,00 €

**Percentuale di abbattimento** **circa 20 %**

**VALORE DELL'INTERO BENE A BASE D'ASTA** **€ 43.000,00**

**(euro quarantatremila/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 **Mordano** 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)