

**Studio Tecnico**  
**Geom. Daniele Cipollini**  
Via Campione n°1 - 40043 - Marzabotto (BO)  
Fax. 178/2260577 - Cell. 349/6494103  
email daniele.cipollini@gmail.com - p.e.c. daniele.cipollini@geopec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**ESEC.**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. N. 752/17**

Promosso da:

**Udienza**

\*\*\*\*\*

**21/01/2019**

(-----)

**Ore 10:10**

contro

\*\*\*\*\*

(-----)

interventuti

\*\*\*\*\*

Iscritti non intervenuti

\*\*\*\*\*

\* \* \*

*Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 30/08/2018 nominava il Geom. Daniele CIPOLLINI iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 3311, con studio in Marzabotto (BO) Via Campione n. 1, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 13/09/2018 gli dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:*

*1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art.567 II 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 della 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 ed 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 dei 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 fatti, 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 al sub3;

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; altre imposte indirette) 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 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 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 quarantacinque 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 Imola, l'Agenzia del territorio Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, 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
- CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL' ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEL BENE

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, la consistenza superficiale e la fungibilità dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale di circa il 30 %.

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare in data 15/12/2017 repertorio numero 11673, è stato pignorato all'esecutata, il **diritto di proprietà per la quota di 1/1**, dei seguenti beni immobili a favore del creditore procedente:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

- Foglio 29 part. 56 sub.42, Via del Carroccio n. 22 piano: 2-S1; Categoria A/4, Classe 3, vani 4,5, Rendita Euro 348,61;

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI****LOTTO UNICO**

**Piena Proprietà** di unità immobiliare sita in Comune di

Bologna (BO) via del Carroccio n°22, e precisamente un

**appartamento** in condominio, al piano seminterrato è

presente la cantina, al piano secondo è ubicato l'appartamento

costituito da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina, camera,

bagno e ingresso.

La superficie commerciale dell'intero lotto è di ca. mq 75.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al Catasto Fabbricati dette unità immobiliari, correttamente

intestate, risultano così censite:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

Foglio 29 part. 56 sub.42, Via del Carroccio n. 22 piano: 2-S1;

Categoria A/4, Classe 3, vani 4,5, Rendita Euro 348,61;

Beni intestati all'esecutata, per il diritto di proprietà con la

quota di 1/1.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

**NON C'è corrispondenza** tra l'identificazione catastale attuale

e quanto pignorato, in quanto risulta ancora l'usufrutto a

favore di *omissis* (deceduto). Si dovrà procedere al

ricongiungimento dell'usufrutto.

### **CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'**

#### **ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO**

**C'è corrispondenza** tra quanto Pignorato e quanto in

Titolarità dell'esecutato

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** E' pure compresa nella vendita la comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione, nonché tutto quanto descritto e precisato nell'atto di acquisto.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato.

### **VINCOLI E ONERI**

Alla data di redazione della perizia risulta un debito nei confronti del condominio di circa 3.000,00€, cifra da aggiornarsi al momento dell'effettiva vendita e comunque come documentato dagli allegati trasmessi allo scrivente dall'amministratore pro-tempore.

### **CONFINI**

Parti comuni, muro perimetrale esterno da più lati, salvo altri più precisi e recenti confini.

### **PROPRIETÀ**

l'esecutata, per il diritto di proprietà con la quota di 1/1.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

- All'esecutata per atto di compravendita al rogito del notaio

MASI C. Repertorio 68776 del 19/01/2001

- al dante causa dell'esecutato, Venturi Maria Cristina, con



ricongiungimento di usufrutto del 31/10/1999

- in data antecedente al ventennio a Venturi Maria Cristina e

Gamberini Ersilia

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle visure effettuate in Conservatoria, risulta:

1. TRASCRIZIONE del 01/02/2001 - Registro Particolare 3226

Registro Generale 4528 Pubblico ufficiale MASI CRISTIANO

Repertorio 68776 del 19/01/2001 - ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 6534

Registro Generale 41200 Pubblico ufficiale FIGURELLI

FABRIZIO Repertorio 24142/9841 del 12/10/2015 - IPOTECA

VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA

VOLONTARIA

3. TRASCRIZIONE del 15/12/2017 - Registro Particolare

37777 Registro Generale 56428 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO Repertorio 11673/2017 del 20/11/2017 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

**Studio Tecnico**

**Geom. Daniele Cipollini**

Via Campione n°1 - 40043 - Marzabotto (BO)

Fax. 178/2260577 - Cell. 349/6494103

email daniele.cipollini@gmail.com - p.e.c. daniele.cipollini@geopec.it

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dal Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) dello stesso, risulta quanto segue.

Immobile ante '67

### **INDAGINE URBANISTICA -**

In base alle vigenti norme, l'immobile ricade in territorio urbano strutturato, ambito Borgo INA + PEEP ambito pianificato consolidato misto, e non è soggetto a particolari vincoli, oltre ai vincoli di piano, che ne limitino o vincolino la valutazione.

**INDAGINE EDILIZIA** - Dall'archivio pratiche comunale si rileva che l'edificio è stato edificato in forza del titolo 59248/1951 e successive varianti. Risulta rilasciata l'agibilità in data 24/01/1955 prot. 4494.

Risulta poi un titolo successivo P.G. 44212-1986 per sanatoria (chiusura loggia) e un titolo per opere interne di cui al P.G. 27545/2001. Non risultano altre pratiche edilizie sull'immobile oggetto della presente valutazione, che risulta parzialmente difforme da quanto licenziato.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato verificato dallo scrivente in termini di calcoli e prestazioni. Viste e considerate le lievi differenze dovute esclusivamente al metodo di calcolo, e non ultimo la recente predisposizione dell'elaborato, non si ritiene opportuno effettuare una formale revisione. L'attestato risulta registrato col n° 03411-45906-2010 ed è valido fino al 13/07/2020 salvo modifiche sostanziali ai luoghi che ne rendano necessaria la revisione.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **“Classe Energetica G”**

**CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il cespite è attualmente occupato da terzi senza titolo.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene pignorato è una unità immobiliare di circa 75 mq di superficie ad uso abitazione. L'appartamento è ubicato al

piano secondo di un condominio residenziale, sprovvisto di autorimessa.

**Il fabbricato** è stato edificato nel primo dopoguerra, con struttura in muratura portante e tamponature in muratura non coibentata, con copertura a falde e rivestimento verticale in intonaco civile tinteggiato. Il fabbricato nel complesso appare in stato conservativo sufficiente.

**Nell'appartamento** al piano seminterrato è presente la cantina, al piano secondo è ubicato l'appartamento costituito da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina, camere, bagno e corridoio. La superficie commerciale dell'intero bene è di circa mq 75.

**Finiture.** Nell'insieme tutte le finiture, gli impianti sia tecnici che tecnologici e i servizi sono obsoleti e di qualità mediocre, e lo stato manutentivo è parimenti scarso.

Non risultano tuttavia certificazioni depositate presso l'UTC.

## **CONSISTENZA COMMERCIALE**

### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA**

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma

della superficie dei locali principali e della superficie dei muri

interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;

per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con

altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

la cantina è computata in misura del 25% in quanto vano

accessorio collegato ai vani principali come pertinenze.

L'autorimessa, considerata la carenza di parcheggi pubblici in

zona e la conseguente alta appetibilità, viene considerata alla

stregua della superficie utile.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro

quadrato.

#### **CONSISTENZA DEL BENE**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della

consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione

del bene è effettuata a corpo e non a misura si ha:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff.	Sup. Comm.
2	Abitazione	69	1,00	69
2	balcone	5	0,1	0,5
S1	cantina	20	0,25	5

Totale commerciale circa mq 75

Il compendio oggetto di stima **NON** è comodamente divisibile.

#### **STIMA DEL BENE**

##### **ASPETTO ECONOMICO**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale

del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una

procedura di espropriazione immobiliare.

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 8 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 30%.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore

commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori. Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo. Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture presenti e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi

privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali l'*Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP (ed. 2017)* e l'*Osservatorio ministeriale (OMI)*: Comune Bologna, Fascia/zona: E5 Suburbana/BORGO PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. Per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori medi €/mq. 1.550,00 ÷ 2.050,00.

Considerato tutto quanto sopra esposto, ai fini della valutazione si utilizzerà quindi un valore indicativo per metro quadro nella media della fascia di prezzo, pari a 1.850,00€.

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di



poter considerare il valore unitario che segue.

Alloggio:  $m^2 75 \times \text{€}/m^2 1.850,00 = \text{€ } 138.750,00$  e, in cifra

tonda, si assume come valore dell'immobile € 140.000,00.

Detraendo il 30% circa per tenere conto della vendita forzata,

si ottiene

**VALORE DEL LOTTO UNICO: € 98.000,00**

**(euro novantottomila/00)**

\* \* \*

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

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 23 Dicembre 2018

(Geom. Daniele CIPOLLINI)