

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

* * *

R.G. N. 19994/19

PROCEDIMENTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE

Udienza

Promosso da:

23/06/2020

Ore 10:00

(Avv. R. Petrachi)

contro

(-----)

interventuti

(-----)

Terzo

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 30 Gennaio 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 31 Maggio 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 giudiziali 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 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 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 27/01/2017 repertorio numero 414/2017, è stata pignorata a **esecutata, la quota di 1/2** dei seguenti beni immobili a favore di

*****;

Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietro (BO):

- Foglio 70 part. 414 sub.18~19, VIA VALLE D'AOSTA n. 23 piano: S1-T-1-2; Categoria A/7, Classe 1, vani 7.5, Rendita Euro 755,32;

- Foglio 70 part. 414 sub.17, VIA VALLE D'AOSTA n. 23 piano:

S1; Categoria C/6, Classe 1, 39mq, Rendita Euro 171.21;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di unità immobiliare sita in Comune di Monte San Pietro (BO) via Valle D'Aosta n°23, e precisamente un **appartamento** in posizione di testa in una schiera, al piano seminterrato sono presenti cantina e autorimessa collegata direttamente all'appartamento, al piano terreno è presente una sala, cucina e bagno oltre a una piacevole corte esclusiva, al piano primo ci sono tre camere e un bagno e al piano secondo un sottotetto non abitabile.

La superficie commerciale dell'intero bene è di ca. mq 180.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati della Provincia di Bologna, dette unità immobiliari, correttamente intestate, risultano così censite:

Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietro (BO):

- Foglio 70 part. 414 sub.18~19, VIA VALLE D'AOSTA n. 23 piano: S1-T-1-2; Categoria A/7, Classe 1, vani 7.5, Rendita Euro 755,32;

- Foglio 70 part. 414 sub.17, VIA VALLE D'AOSTA n. 23 piano: S1; Categoria C/6, Classe 1, 39mq, Rendita Euro 171.21;

Beni intestati a:

esecutato per 1/2 - altro soggetto per 1/2,

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

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

La quota in capo all'esecutata (1/2) è oggetto del pignoramento indicato nella presente relazione. Il valore espresso tiene già conto di questa situazione.

CONFINI

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

PROPRIETÀ

esecutato, quota pari a 1/2 della proprietà,

altro soggetto, quota pari a 1/2 della proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

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

BARACCHI Repertorio 11369/5330 del 19/12/2003

- ai precedenti proprietari in data anteriore al ventennio

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure effettuate in Conservatoria, risulta:

- **TRASCRIZIONE** del 19/10/1994 - Registro Particolare

17152 Registro Generale 28143 Pubblico ufficiale BORSCI

ANGELO Repertorio 98407 del 29/09/1994 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

- **TRASCRIZIONE** del 22/12/2003 - Registro Particolare

42763 Registro Generale 64034 Pubblico ufficiale BARACCHI

ROBERTO Repertorio 11369/5330 del 19/12/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE** del 22/12/2003 - Registro Particolare 15229

Registro Generale 64035 Pubblico ufficiale BARACCHI

ROBERTO Repertorio 11370/5331 del 19/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

- **ISCRIZIONE** del 24/01/2013 - Registro Particolare 416

Registro Generale 3304 Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 5179 del 10/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi

correlati: Annotazione n. 789 del 02/02/2018 (RESTRIZIONE

DI BENI)

- **TRASCRIZIONE** del 08/02/2017 - Registro Particolare 3769

Registro Generale 5832 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 414/2017 del

27/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 post '67 non conforme.

INDAGINE URBANISTICA –

In base alle vigenti norme, l'immobile ricade in territorio

urbanizzato nella frazione di Monte Pastore, e non è soggetto a

particolari vincoli, oltre ai vincoli di piano, che ne limitino o

vincolino la valutazione.

INDAGINE EDILIZIA – Dall'accesso atti presso il l'Ufficio Tecnico

Comunale, lo stato legittimo dell'unità oggetto di stima è dato dalla C.E. 432/91. con la concessione 295/97 è stata poi realizzata l'apertura di una finestra al piano secondo.

Lo stato di fatto non risulta conforme allo stato legittimo, si tratta tuttavia di difformità sanabili in base ai vigenti regolamenti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato risulta registrato col n° 02064-065491-2018 ed è valido fino al 23/09/2028 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 dall'esecutato, dal coniuge (comproprietario) e dai figli.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è una unità immobiliare di circa 140 mq di superficie ad uso abitazione. L'appartamento è la porzione di testa di una schiera e si articola su tre livelli fuori terra oltre al seminterrato, oltre all'autorimessa di ca. 40mq.

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '90, con struttura in cls. e tamponature in poroton, con copertura a falde e rivestimento verticale in intonaco civile tinteggiato. Il fabbricato nel complesso appare in buono stato conservativo.

Nell'appartamento al piano seminterrato sono presenti cantina e autorimessa collegata direttamente all'appartamento, al piano terreno è presente una sala, cucina e bagno oltre a una piacevole corte esclusiva, al piano primo ci sono tre camere e un bagno e al piano secondo un sottotetto non abitabile.

La superficie commerciale dell'intero bene è di circa mq 130.

Finiture. Pavimenti e rivestimenti risultano essere di buona qualità e in buono stato conservativo, alla pari degli intonaci e delle tinteggiature. Lo stato conservativo dell'immobile è mediamente buono. Un valore aggiunto deriva in particolare dalla presenza della corte esclusiva e dal fatto che l'immobile si trova in una strada chiusa senza traffico di passaggio.

Impianti. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento e ACS autonomo. L'impianto elettrico risulta adeguato ai bisogni ordinari e funzionante. 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.
T-1-2	Abitazione	140	1,00	140
T	Corte Escl.	160	0,1	16
S1	cantina	8	0,25	2
S1	autorimessa	40	0,5	20

Totale commerciale circa mq 180

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 Monte San Pietro, Extraurbana/ZONA AGRICOLA - MONTE PASTORE - MONGIORGIO - PESCHIERA, Ville e Villini in stato di conservazione ottimo, valori medi €/mq. 1.500,00 ÷ 1.800,00.*

Considerato tutto quanto sopra esposto, ai fini della valutazione si utilizzerà quindi un valore indicativo per metro quadro pari a 1.800,00€.

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: $m^2 180 \times \text{€}/m^2 1.800,00 = \text{€ } 324.000,00$ e, in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile € 324.000,00.

Detraendo il 30% circa per tenere conto della vendita forzata, si ottiene 226.800€, arrotondato per eccesso a 230.000€

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 230.000,00

(euro duecentotrentamila/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 26 Febbraio 2020

(Geom. Daniele CIPOLLINI)