

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. 109/21**

**Udienza**

Promosso da:

**04/07/2022**

\*\*\*\*\*

**Ore 10:10**

(Avv. -----)

contro

\*\*\*\*\*

(Avv. -----)

Intervenuti

\*\*\*\*\*

Iscritti non intervenuti

\*\*\*\*\*

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data  
04/02/2022 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 11/02/2022 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.*

perizia completa 109-2021 lotto unico - con  
link.doc

*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 San Giovanni in Persiceto (BO), 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 25 %.

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare in data 25/03/2021 repertorio numero 1757, è stata pignorata a \*\*\*\*\*, nato a CASTELFRANCO EMILIA (MO) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.

dei seguenti beni immobili a favore di \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*;

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)

- Foglio 135 part. 22 sub.10 - 21, Via Castelletto, 6G

piano: T-1; Categoria A/3, Classe 3, vani 5,5 sup.

108mq., Rendita 610,71€;

- Foglio 135 part. 22 sub.8, Via Castelletto piano: T;

Categoria C/6, Classe 1, vani 0 sup. 25mq., Rendita

82,63€;

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

Piena Proprietà di un L'appartamento, porzione di quadrifamiliare, ha l'accesso al piano terra, con l'ingresso dall'ampia corte esclusiva. Si accede nella zona giorno in cui si trovano soggiorno, cucina e un bagno. Salendo al secondo piano si trova la zona notte con un disimpegno sul quale si affacciano 2 camere, uno studio e un bagno. Completano la proprietà, sempre al piano terra, una cantina e un posto auto scoperto. Al momento si riscontrano diverse difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie depositate in catasto.

La superficie commerciale dell'intero lotto è di ca. mq 133.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al Catasto Fabbricati dette unità immobiliari, correttamente intestate, risultano così censite:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto

(BO):

- Foglio 135 part. 22 sub.10 - 21, Via Castelletto, 6G  
piano: T-1; Categoria A/3, Classe 3, vani 5,5 sup.  
108mq., Rendita 610,71€;

- Foglio 135 part. 22 sub.8, Via Castelletto piano: T;  
Categoria C/6, Classe 1, vani 0 sup. 25mq., Rendita  
82,63€;

Beni intestati a:

\*\*\*\*\*, nato a CASTELFRANCO EMILIA (MO) il  
\*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, il diritto di

Proprietà per la quota di 1/2.

E \*\*\*\*\*, nato a MAROCCO (EE) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F.  
\*\*\*\*\*, il diritto di Proprietà per la quota di

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**

**Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili in modo significativo.**

#### **CONFINI**

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

#### **PROPRIETÀ**

- \*\*\*\*\* , nato a CASTELFRANCO EMILIA (MO) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* , il diritto di Proprietà per la quota di 1/2.

- \*\*\*\*\* , nato a MAROCCO (EE) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* , il diritto di Proprietà per la quota

di 1/2

-

**PROVENIENZA DEL BENE**

- All'esecutato per atto

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle visure effettuate in Conservatoria, risulta:

1 TRASCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare

23889 Registro Generale 43143

Pubblico ufficiale MALAGUTI ANTONIO Repertorio

32463/17333 del 21/06/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2 ISCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare

10845 Registro Generale 43144

Pubblico ufficiale MALAGUTI ANTONIO Repertorio

32464/17334 del 21/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

3 ANNOTAZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare

3610 Registro Generale 13252

Pubblico ufficiale MALAGUTI ANTONIO Repertorio

32461/17331 del 21/06/2007

## ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 344 del 2006

**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.

**INDAGINE URBANISTICA -**

In base alle vigenti norme, l'immobile ricade in zona Settore Urbano 9 - Zona 9403 RES / RIGE di San Giovanni in Persiceto (BO), e non è soggetto a particolari vincoli, oltre ai vincoli di piano, che ne limitino o vincolino la valutazione.

**INDAGINE EDILIZIA -** In base all'accesso atti eseguito presso

l'ente competente, il fabbricato in cui insistono in beni oggetto di stima è stato edificato in forza di PC 9270 Prot 14803/2003 e successiva variante finale Prot 31994/2008.

L'agibilità risulta presente al Prot 9313/2009.

L'immobile presenta difformità da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica codice identificativo 02064-324388-2022, valevole fino al 5/25/2032.

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

**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**

l'immobile è attualmente **Occupato dall'esecutato.**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene pignorato è una unità immobiliare (con relative pertinenze) per circa 108 mq di superficie commerciale ad uso abitazione (per un totale di 133 mq. complessivi)  
L'appartamento è ubicato al piano T-1 di un immobile

residenziale.

Il complesso in cui è ubicato l'immobile si trova in zona

agricola ed è interamente ad uso residenziale. Si articola su 2

piani fuori terra. La struttura appare sana, esteriormente finita

ad intonaco civile tinteggiato e copertura a falde.

Le finiture e gli impianti sono di medio livello, minimali ma

funzionali.

### **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 è computata in misura del 50%.

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	A/3	108		108
T	C/6	25		25

Totale commerciale circa **133** mq.

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 25%.

#### **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. 2018)* e l'*Osservatorio ministeriale (OMI)*: Comune San Giovanni in Persiceto (BO), Zona R1



Extraurbana/ZONA AGRICOLA TERRITORIO EXTRAURBANO,

Tipologia prevalente: Abitazioni di

tipo

economico, nel caso in esame la tipologia è: Abitazioni di

tipo

economico in stato conservativo ottimo, valori medi €/mq.

700÷ 1000.

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 1000€ in

ragione del fatto che il cespite è ubicato all'interno di una

urbanizzazione di fascia medio alta.

**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:  $m^2 133 \times \text{€}/m^2 1000 = \text{€ } 133000$  e, in cifra tonda, si

assume come valore dell'immobile € 133000.

Detraendo il **25%** circa per tenere conto della vendita forzata,

si ottiene

**VALORE DEL LOTTO UNICO: € 100000**

**(euro centomila/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 25/05/2022

(Geom. Daniele CIPOLLINI)

**ALLEGATI**

Allegati tecnici:

- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico e elenco sub.;
- elenco formalità;
- nota di trascrizione del pignoramento;
- atto di acquisto
- Documentazione fotografica
- Documentazione edilizia
- APE