

---

# TRIBUNALE DI BOLOGNA

---

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare  
**204/2021 del R.G.E.**

promossa da

\*\*\*omissis\*\*\*

contro

\*\*\*omissis\*\*\*

**LOTTO 1**

---

*Perizia privacy*

## INDICE

---

Premessa.....	3
Dati di pignoramento .....	5
Consistenza e ubicazione immobile.....	5
Identificazione catastale .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Confini .....	8
Proprietà .....	8
Provenienza del bene .....	9
Formalità' pregiudizievoli .....	10
Vincoli e oneri .....	11
Regime fiscale .....	12
Indagine amministrativa.....	12
Stato di occupazione .....	12
DESCRIZIONE .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Conformità impianti .....	13
DIVISIBILITA' DEL BENE .....	13
Stima / Formazione lotti .....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
indice allegati .....	15

## PREMESSA

---

All'udienza del 13/12/2021, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email [architetto Guerra@libero.it](mailto:architetto Guerra@libero.it) PEC [guerrarocco@pec.it](mailto:guerrarocco@pec.it), Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2021 accettava l'incarico prestando giuramento di rito telematicamente.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione convocava lo scrivente Dott. Arch. Rocco Guerra, in qualità di Ausiliario del G.E., affidandogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 Il 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 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 altri diritti reali o 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 della 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 dalla 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 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 o 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 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.

La proprietà oggetto di esecuzione è stata visionata svolgendo le opportune operazioni di rito, il giorno 11 gennaio 2022.

Dal sopralluogo si è riscontrato che la proprietà pignorata è costituita dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Abitazione** sita al primo terra e primo, in Medicina (BO), in via Fiorentina n. 5585,  
identificato catastalmente al foglio 38 p.lla 49-50 sub 5-11.
- **Bene N° 2 – Autorimessa** sito al piano terra, in Medicina (BO), in via Fiorentina n. 5585;  
identificato catastalmente al foglio 38 p.lla 19 sub 12-2.
- **Bene N° 3 - Deposito** sito al piano terra, in Medicina (BO), in via Fiorentina n. 5585,  
identificato catastalmente al foglio 38 p.lla 19 sub 21-22.
- **BENE N° 4 – Terreno** in Medicina (BO),  
identificato catastalmente al foglio 38 p.lla 22.

Di tutti i beni pignorati elencati si è ritenuto opportuno costituire 2 lotti.

La presente relazione riguarda il "LOTTO 1" composto da unità residenziale indipendente con pertinenza scoperta e spazi di ricovero per animali, di seguito descritti:

## DATI DI PIGNORAMENTO

---

Con verbale di pignoramento immobili a favore del creditore procedente n. 4378 del 25/06/2021, trascritto il 22/10/2021 registro generale 55620 e part. 38939, come da nota di trascrizione in atti, sono stati sottoposti ad esecuzione in danno del debitore esecutato i seguenti immobili riportati testualmente a pagina 1-2 dell'atto:

- per la quota di 5/9 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Medicina (BO), Abitazione A/4 – Fg. 38 p.lla 49-50 sub. 5-11;
- per la quota di 5/9 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Medicina (BO), Rimessa C/6 – Fg. 38 p.lla 19 sub. 12-2;
- per la quota di 5/9/ del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Medicina (BO), Deposito C/2 – Fg. 38 p.lla 19 sub. 21-22;
- per la quota di 5/9/ del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Medicina (BO), Terreno Seminativo – Fg. 38 p.lla 22.

### NOTE:

**Il bene oggetto di stima è stato pignorato per la quota di 5/9. Dalle documentazioni acquisite si è evinto che la proprietà in capo al debitore esecutato è pari ad 8/12 e quindi una quota maggiore rispetto a quella pignorata. Tali considerazioni nella fattispecie sono documentalmente dimostrabili sia dalle due Dichiarazioni di Successione acquisite che dalle Ispezioni Ipotecarie fatte dal sottoscritto sia per immobile che per soggetto. Incrociando i dati delle Ispezioni Ipotecarie si è potuto determinare con certezza la quota di proprietà in capo al debitore esecutato di entrambi i lotti di vendita oggetto di stima.**

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

---

Piano	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda
<b>PRIMO</b>	Abitazione	79,33 mq	95,68 mq
<b>TERRA</b>	Rimessa	21,00 mq	24,91 mq
	Deposito	15,84 mq	24,85 mq
	Pollaio/Porcaio	4,80 mq	6,82 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura

# IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
38	49 - 50	11 - 5	A/4	2	6 vani	95 mq	278,89	T-1
38	19	12 - 2	C/6	3	21 mq		88,93	T
38	19	21- 22	C/2	2	17 mq	22 mq	66,73	T

## Corrispondenza catastale

Dalle documentazioni acquisite e dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi del bene NON E'CONFORME rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate. La difformità consiste in diversa distribuzione interna e pertanto sarà necessario procedere a pratica DOCFA. I costi da considerare sono pari a € 50,00 per tributi e € 250,00 oltre iva e oneri come onorario.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Cronistoria catastale del foglio 38 particella 49 - 50 sub. 5 - 11 - Abitazione

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di MEDICINA (Codice:F083) Provincia di BOLOGNA Foglio: 38 Particella: 49 Sub.: 5
--	--

INTESTATI	
1	(1) Proprieta' 2/12
2	(1) Proprieta' 5/12
3	(1) Proprieta' 2/12
4	(1) Proprieta' 8/12

Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		38	49 50	5 11			A/4	2	6 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale aree	Euro 278,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA FIORENTINA n. 5585 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati Codice Comune F083 - Foglio 38 - Particella 49 Codice Comune F083 - Foglio 38 - Particella 50												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2004												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		38	50 49	11 5			A/4	2	6 vani		Euro 278,89	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2004 Pratica n. BO0205949 in atti dal 04/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21443.1/2004)
Indirizzo VIA FIORENTINA n. 5585 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati Codice Comune F083 - Foglio 38 - Particella 49 Codice Comune F083 - Foglio 38 - Particella 50												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2003												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		38	50 49	11 5			A/4	2	6 vani		Euro 278,89	COSTITUZIONE del 04/11/2003 Pratica n. 281024 in atti dal 04/11/2003 COSTITUZIONE (n. 2706.1/2003)
Indirizzo VIA FIORENTINA n. 5585 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:  
Situazione degli intestati dal 02/06/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/12
DATI DERIVANTI DA SUCCESSIONE EX LEGE DI ***** del 02/06/2020 Registrazione Volume 88888 n. 293009 registrato in data 08/09/2020 - Trascrizione n. 26039.1/2020 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 16/09/2020			

Situazione degli intestati dal 04/11/2003			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 5/12
2			(1) Proprieta' 2/12
3			(1) Proprieta' 2/12 fino al 02/06/2020
4			(1) Proprieta' 3/12 fino al 21/06/2003

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 04/11/2003 Pratica n. 281024 in atti dal 04/11/2003 COSTITUZIONE (n. 2706.1/2003)

Situazione degli intestati dal 21/06/2003			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 8/12

DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO PUBBLICO del 21/06/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO TASSINARI Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 132002 - US Sede IMOLA (BO) Registrazione Volume 236 n. 44 registrato in data 12/12/2003 - SUCCESSIONE MACCAGNANI EVA Voltura n. 1919.1/2004 - Pratica n. BO0139565 in atti dal 14/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Cat. ast. ale	Rendita		
1		38	50	11			A/4	2	6 vani		Euro 278,89	COSTITUZIONE del 04/11/2003 Pratica n. 281024 in atti dal 04/11/2003 COSTITUZIONE (n. 2706.1/2003)	
Indirizzo		VIA FIORENTINA n. 5585 Piano T-1				Partita		Mod.58					
Notifica		classamento e rendita posti (d.m. 701/94)											
Annotazioni													

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:  
**Situazione degli intestati dal 02/06/2020**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/12
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
SUCCESIONE EX LEGE di ***** del 02/06/2020 Registrazione Volume 88888 n. 293009 registrato in data 08/09/2020 - Trascrizione n. 26039.1/2020 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 16/09/2020			
<b>Situazione degli intestati dal 04/11/2003</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 5/12
2			(1) Proprieta' 2/12
3			(1) Proprieta' 2/12 fino al 02/06/2020
4			(1) Proprieta' 3/12 fino al 21/06/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 04/11/2003 Pratica n. 281024 in atti dal 04/11/2003 COSTITUZIONE (n. 2706.1/2003)			
<b>Situazione degli intestati dal 21/06/2003</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 8/12
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
TESTAMENTO PUBBLICO del 21/06/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO TASSINARI Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 132002 - US Sede IMOLA (BO) Registrazione Volume 236 n. 44 registrato in data 12/12/2003 - SUCCESIONE MACCAGNANI EVA Voltura n. 1919.1/2004 - Pratica n. B00139565 in atti dal 14/07/2004			

## Cronistoria catastale del foglio 38 particella 19 sub. 12 - 2 - Rimessa

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MEDICINA (Codice:F083) Provincia di BOLOGNA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 38 Particella: 19 Sub.: 2</b>

INTESTATI			
1			(1) Proprieta' 2/12
2			(1) Proprieta' 8/12
3			(1) Proprieta' 5/12
4			(1) Proprieta' 2/12

Unità immobiliare dal 17/06/2002												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Cat. ast. ale	Rendita	
1		38	19	12 2			C/6	3	21 m²		Euro 88,93	VARIAZIONE del 17/06/2002 Pratica n. 178431 in atti dal 17/06/2002 ATTO DI DIVISIONE ERRANI (n. 6987.1/2002)
Indirizzo		VIA FIORENTINA n. 5585 Piano T										
Notifica		No tifica effettuata con protocollo n. B00244786 del 20/12/2004										
Mappali Terreni Correlati		Codice Comune F083 - Foglio 38 - Particella 19										
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: <b>Situazione degli intestati dal 02/06/2020</b>												

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/12
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
SUCCESIONE EX LEGE di ***** del 02/06/2020 Registrazione Volume 88888 n. 293009 registrato in data 08/09/2020 - Trascrizione n. 26039.1/2020 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 16/09/2020			
<b>Situazione degli intestati dal 21/06/2003</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 8/12
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
TESTAMENTO PUBBLICO del 21/06/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO TASSINARI Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 132002 - US Sede IMOLA (BO) Registrazione Volume 236 n. 44 registrato in data 12/12/2003 - SUCCESIONE MACCAGNANI EVA Voltura n. 1919.1/2004 - Pratica n. B00139565 in atti dal 14/07/2004			

Situazione degli intestati dal 17/06/2002			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
2			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
3			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
4			(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/16 fino al 11/12/1996
5			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
6			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
7			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
8			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
9			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
10			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
11			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
12			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
13			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
14			(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/16 fino al 11/12/1996
15			(99) nudo proprietario di 1/16 fino al 11/12/1996
16			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
17			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
18			(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
VARIAZIONE del 17/06/2002 Pratica n. 178431 in atti dal 17/06/2002 ATTO DI DIVISIONE ERRANI (n. 6987.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 04/06/1997			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 5/12
2			(1) Proprieta' 2/12
3			(1) Proprieta' 2/12 fino al 02/06/2020
4			(1) Proprieta' 3/12 fino al 21/06/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 04/06/1997 Pubblico ufficiale TASSINARI Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 86587 - TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n. 23551.1/1997 - Pratica n. 178446 in atti dal 17/06/2002			
<b>Situazione degli intestati dal 11/12/1996</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/06/1997
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 11/12/1996 Pubblico ufficiale ERRANI Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 51128 - DIVISIONE Voltura n. 16406.1/1997 - Pratica n. 178435 in atti dal 17/06/2002			

## Cronistoria catastale del foglio 38 particella 19 sub. 21 - 22 – Deposito

Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di MEDICINA (Codice:F083) Provincia di BOLOGNA Foglio: 38 Particella: 19 Sub.: 21										
INTESTATI												
1												(1) Proprieta' 2/12
2												(1) Proprieta' 8/12
3												(1) Proprieta' 5/12
4												(1) Proprieta' 2/12
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		38	19	21 22			C/2	2	17 m²	Totale: 22 m²	Euro 66,73 L. 129.200	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA FIORENTINA n. 5585 Piano T												
Notifica Partita 1004155 Mod.58 -												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune F083 - Foglio 38 - Particella 19 Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/1995												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		38	19	21 22			C/2	2	17 m²		Euro 66,73 L. 129.200	VARIAZIONE del 01/02/1995 in atti dal 01/12/1999 U AFFERENTE (n. C935.1/1995)
Indirizzo VIA FIORENTINA n. 5585 Piano T												
Notifica Partita 1004155 Mod.58 -												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune F083 - Foglio 38 - Particella 19 L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Situazione degli intestati dal 02/06/2020												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprieta' 2/12			
DATI DERIVANTI DA SUCCESSIONE EX LEGE di ***** del 02/06/2020 Registrazione Volume 88888 n. 293009 registrato in data 08/09/2020 - Trascrizione n. 26039.1/2020 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 16/09/2020												
Situazione degli intestati dal 21/06/2003												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprieta' 8/12			
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO PUBBLICO del 21/06/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO TASSINARI Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 132002 - US Sede IMOLA (BO) Registrazione Volume 236 n. 44 registrato in data 12/12/2003 - SUCCESSIONE MACCAGNANI EVA Volturna n. 1919.1/2004 - Pratica n. D00129565 in atti dal 14/07/2004												
Situazione degli intestati dal 04/06/1997												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprieta' 5/12			
2									(1) Proprieta' 2/12			
3									(1) Proprieta' 2/12 fino al 02/06/2020			
4									(1) Proprieta' 3/12 fino al 21/06/2003			
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/06/1997 Pubblico ufficiale TASSINARI Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 86587 - TESTAMENTO OLOGRAFO Volturna n. 23551.1/1997 - Pratica n. 178446 in atti dal 07/06/2002												
Situazione degli intestati dal 11/12/1996												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/06/1997			
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/12/1996 Pubblico ufficiale ERRANI Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 51128 - DIVISIONE Volturna n. 16406.1/1997 - Pratica n. 178435 in atti dal 17/06/2002												
Situazione degli intestati dal 01/02/1995												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
2									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
3									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
4									(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/16 fino al 11/12/1996			
5									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
6									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
7									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
8									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
9									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
10									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
11									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
12									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
13									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
14									(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/16 fino al 11/12/1996			
15									(99) nudo proprietario di 1/16 fino al 11/12/1996			
16									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
17									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
18									(4) Comproprietario per 1/16 fino al 11/12/1996			
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/02/1995 in atti dal 01/12/1999 U AFFERENTE (n. C935.1/1995)												

## CONFINI

Il cespite confina est con altra proprietà, a nord, ovest e sud con area scoperta di pertinenza. Il pollaio confina a est e ovest con altra proprietà e a nord e sud con area scoperta di pertinenza. La rimessa e il deposito sono circondati da area scoperta di pertinenza.

## PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono a:

- \*\*\*omissis\*\*\* (**Proprietà 2/12**), creditore procedente
- \*\*\*omissis\*\*\* (**Proprietà 2/12**), Soggetto terzo alla procedura
- \*\*\*omissis\*\*\* (**Proprietà 8/12**), debitore esecutato

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*omissis\*\*\* (**Proprietà 8/12**), debitore esecutato)

## PROVENIENZA DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
<b>Dal</b> 14/09/2020 <b>a OGGI</b>	***omissis*** <b>Unità 1 Proprietà per 2/12</b>	<b>Atto per causa di morte</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOLOGNA ATTI PUBBL.SUC C.RIMB.IVA	14/09/2020	293009	88888/20
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bologna	16/09/2020	39867	26039		
<b>Dal</b> 18/12/2003 <b>a OGGI</b>	***omissis*** <b><u>Proprietà per 3/12</u></b>	<b>Atto per causa di morte</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	18/12/2003	44	236
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bologna	05/01/2004	314	237		
<b>Dal</b> 26/11/1997 <b>a OGGI</b>	***omissis*** <b><u>Proprietà per 3/12</u></b>  ***omissis*** <b><u>Proprietà per 2/12</u></b>  ***omissis*** <b><u>Proprietà per 5/12</u></b>  ***omissis*** <b><u>Proprietà per 2/12</u></b>	<b>Atto per causa di morte</b>			
		Rogante	Data	Rep N°	Racc N°
		Dottor Innocenzo Tassinari	26/11/1997	87028	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bologna	12/05/1998	13118	9678		

## FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna aggiornate a marzo/aprile 2022 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73  
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01  
Iscritto a NAPOLI il 30/09/2005  
Reg. gen. 54591 - Reg. part. 15062  
Quota:  
Importo: € 3.325,32  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Capitale: € 1.662,66  
Rogante: \*\*\*omissis\*\*\*  
Data: 26/09/2005  
N° repertorio: 160290/20  
Unità negoziale 1: Medicina NCF fgl.38 p.lla 19 sub 21- Medicina NCF fgl.38 p.lla 19 sub 22 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 19 sub 2 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 19 sub 5 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 19 sub 11  
Elenco annotazioni: Ann. rp 9143 rg 55128 del 04/12/2020 cancellazione totale.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Bologna il 05/10/2020  
Reg. gen. 42946 - Reg. part. 7453  
Quota:  
Importo: € 75.020,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Capitale: € 75.000,00  
Interessi: € 20,00  
Rogante: Tribunale di Bologna  
Data: 04/08/2016  
N° repertorio: 2890  
Unità negoziale 1: Medicina NCF fgl.38 p.lla 49/50 sub 5/11- Medicina NCF fgl.38 p.lla 19 sub 2-12 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 19 sub 21-22; Unità negoziale 2: Medicina NCF fgl.38 p.lla 19 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 50 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 49 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 22  
Elenco annotazioni: Ann. rp 7976 rg 46866 del 26/10/2020 proposizione ricorso al tribunale - Ann. rp 2929 rg 24034 del 10/05/2021 decreto definitivo del tribunale.

### **Trascrizioni**

- **Domanda Giudiziale** – RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA  
trascritto a Bologna il 30/03/2009  
Reg. gen. 17764 - Reg. part. 8474  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA

Data: 19/02/2009  
N° repertorio: 903/2009

- **Atto per causa di morte** – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
trascritto a Bologna il 10/02/2021  
Reg. gen. 6624 - Reg. part. 4665  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Rogante: COSENZA FABIO  
Data: 27/01/2021  
N° repertorio: 9795/7698
  
- **Atto esecutivo o cautelare** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
trascritto a Ferrara il 22/10/2021  
Reg. gen. 55620 - Reg. part. 38939  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 25/06/2021  
N° repertorio: 4378

## VINCOLI E ONERI

---

Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- **Atto per causa di morte** derivante da CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Iscritto a Bologna il 05/01/2004  
Reg. gen. 314 - Reg. part. 237  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Rogante: UFFICIO DEL REGISTRO BOLOGNA  
Data: 18/12/2003  
N° repertorio: 44/236
  
- **Domanda Giudiziale** – RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA  
trascritto a Bologna il 30/03/2009  
Reg. gen. 17764 - Reg. part. 8474  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA  
Data: 19/02/2009  
N° repertorio: 903/2009
  
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Bologna il 05/10/2020  
Reg. gen. 42946 - Reg. part. 7453  
Quota:  
Importo: € 75.020,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Capitale: € 75.000,00  
Interessi: € 20,00

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 04/08/2016

N° repertorio: 2890

Unità negoziale 1: Medicina NCF fgl.38 p.lla 49/50 sub 5/11- Medicina NCF fgl.38

p.lla 19 sub 2-12 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 19 sub 21-22; Unità negoziale 2:

Medicina NCT fgl.38 p.lla 19 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 50 - Medicina NCF fgl.38

p.lla 49 - Medicina NCF fgl.38 p.lla 22

Elenco annotazioni: Ann. rp 7976 rg 46866 del 26/10/2020 proposizione ricorso al tribunale - Ann. rp 2929 rg 24034 del 10/05/2021 decreto definitivo del tribunale.

## REGIME FISCALE

---

La vendita dell'immobile non è da assoggettarsi ad i.v.a. come previsto dalla normativa vigente.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

---

Dalle documentazioni amministrative acquisite dal debitore esecutato e dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che gli immobili che compongono il lotto di vendita NON SONO CONFORMI. Le difformità vertono su una diversa distribuzione interna sia al piano terra che al piano primo. Da progetto il piano terra in zona opposta all'ingresso presenta bagno e antibagno che dal sopralluogo espletato non risultano. Inoltre, è difforme la scala interna che conduce al piano primo. Il piano secondo è difforme in quanto è stato realizzato un servizio igienico assente nelle planimetrie di progetto. Per sanare quanto suddetto si dovrà procedere con PDC in sanatoria.

I costi da sostenere per la richiesta del PDC in sanatoria sono:

- Diritti di segreteria
- Sanzione: 516,00 €
- Rilascio sanatoria: 516,00

Onorario tecnico e spese accessorie:

- 1500,00 € oltre IVA e oneri dovuti per Legge
- 500,00 € per spese accessorie.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal debitore esecutato.

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima è sito in Medicina in zona periferica del Paese. Trattasi di unità residenziale indipendente con pertinenza scoperta e di spazi di ricovero per animali. Il manufatto presenta caratteristiche tipiche di tutti quei bene in capo a soggetti che si occupano della coltivazione e gestione dei campi agricoli limitrofi alle proprie abitazioni. Il cespite si sviluppa in piano terra costituito da cucina e soggiorno comunicanti tra loro, il piano primo, accessibile da scala interna, è costituito da due camere da letto e bagno. Nel complesso il bene necessita di opere di ristrutturazione massiva interna ed esterna. Inoltre, evidenti problematiche infiltrative hanno causato danni ingenti al cespite. Le pertinenze per il ricovero di animali sono inagibili. Le pessime condizioni interne ed esterne hanno inciso ai fini della stima. Anche gli impianti necessitano di ristrutturazione generale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: nord, sud e ovest  
Altezza interna media: piano 2.90  
Struttura: muratura  
Copertura: a falde  
Pareti esterne: in mattoni pieni a faccia vista  
Pareti interne: mattoni intonacati  
Pavimentazione interna: ceramica  
Porte interne: in legno  
Rivestimenti wc: ceramica  
Rivestimenti K: legno  
Infissi: in legno e vetro singolo  
Impianto di riscaldamento: a radiatori  
Porta ingresso: in legno

## CONFORMITÀ IMPIANTI

---

Gli impianti da un esame a vista necessitano di ristrutturazione generale.

## DIVISIBILITA' DEL BENE

---

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, in riferimento alla procedura esecutiva oggetto di perizia, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **due lotti** di vendita. La presente relazione riguarda il "Lotto 1" che viene posto in vendita per il pieno diritto di Proprietà di 5/9.

### STIMA

Dallo studio dei valori OMI, del borsino immobiliare, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare un valore pari a 900,00 €/mq.

<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta</u></b>
--

<b>900,00 €/mq</b>
--------------------

Tale valore di stima attribuito al bene è stato decurtato a monte dell'aliquota del 20% e tiene conto delle pertinenze del bene (autorimessa, pollaio, porcile, deposito e superficie esterna).

Il valore dell'intero lotto è calcolato nel seguente modo:

$$900,00 \text{ €/mq} \times 95,68 \text{ mq} = 86.112,00 \text{ €}$$

Il bene oggetto di stima è stato pignorato per la quota di 5/9. Dalle documentazioni acquisite e dalle ispezioni ipotecarie espletate per immobile e per soggetto si è evinto che la proprietà in capo al debitore esecutato è pari ad 8/12 e quindi una quota maggiore rispetto a quella pignorata. Pertanto ai fini della stima il sottoscritto ha dovuto stimare il valore complessivo dell'immobile e successivamente determinare il valore di stima dell'intera quota in capo al debitore esecutato e il valore di stima della quota in capo al debitore esecutato oggetto di pignoramento.

Il valore di stima dell'intera quota in capo al debitore esecutato (8/12) ammonta a 57.408,00 €.

Il valore di stima della quota in capo al debitore esecutato oggetto di pignoramento (5/9) ammonta a 51.093,12 €.

**Prezzo a base d'asta quota 8/12 di Proprietà: € 57.000,00**

**Prezzo a base d'asta quota 5/9 pignorata: € 51.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 29/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Guerra Rocco

### indice allegati

---

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche catastali
3. Planimetrie catastali
4. Planimetria da rilievo
5. Documentazione fotografica
6. Atti di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Documentazione amministrativa
9. Valori comparativi