
TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. M AURIZIO 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 2

Perizia privacy

INDICE

Premessa.....	3
Dati di pignoramento	5
Identificazione catastale	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Confini	6
Proprietà	6
Provenienza del bene	7
Formalità' pregiudizievoli	7
Vincoli e oneri	9
Regime fiscale	9
Indagine amministrativa.....	10
Stato di occupazione	10
DESCRIZIONE	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
DIVISIBILITA' DEL BENE	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
indice allegati	12

PREMESSA

All'udienza del 13/12/2021, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it PEC 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 2" composto da terreno di seguito descritto:

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)							
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Superficie catastale	Reddito	
						Dominicale	Agrario
38	22		Seminativo	1	1 ha 47 are 11 ca	164,11 €	83,57 €

Corrispondenza catastale

Dalle documentazioni acquisite e dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi del bene E'CONFORME rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali allegate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria catastale del foglio 38 particella 22 – Seminativo

Dati della richiesta Catasto Terreni		Comune di MEDICINA (Codice:F083) Provincia di BOLOGNA Foglio: 38 Particella: 22								
INTESTATI										
1									(1) Proprieta' 2/12	
2									(1) Proprieta' 2/12	
3									(1) Proprieta' 8/12	
Unità immobiliare dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	38	22		-	SEMINATIVO 1	1 47 11	BA1C	Euro 164,11 L. 317.758	Euro 83,57 L. 161.821	Impianto meccanografico del 28/02/1969
Notific a										
Part ita 2822										
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' 2/12		
2								(1) Proprieta' 8/12		
3								(1) Proprieta' 2/12 fino al 02/06/2020		
DATI DERIVANTI DA										
TESTAMENTO PUBBLICO del 21/06/2003 Pubblico ufficiale TASSINARI I. Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 132002 - SUCCESSIONE Voltura n. 1923.1/2004 - Pratica n. BO0015158 in atti dal 27/01/2004										
Situazione degli intestati dal 04/06/1997										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1								(1) Proprieta' 3/12 fino al 21/06/2003		
2								(1) Proprieta' 2/12 fino al 21/06/2003		
3								(1) Proprieta' 2/12 fino al 21/06/2003		
4								(1) Proprieta' 5/12 fino al 21/06/2003		
DATI DERIVANTI DA										
TESTAMENTO PUBBLICO del 04/06/1997 Pubblico ufficiale TASSINARI I Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 86587 - UR Sede IMOLA (BO) Registrazione n. 20370 registrato in data 30/10/1997 - Volume n. 5615.1/1997 in atti dal 09/01/1998										
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1								(99) fino al 04/06/1997		
DATI DERIVANTI DA										
Impianto meccanografico del 28/02/1969										

CONFINI

Il terreno confina con altri terreni aventi stessa destinazione.

PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono a:

- ***omissis*** (**Proprietà 2/12**), creditore precedente
- ***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			
Dal 14/09/2020 a OGGI	***omissis*** Unità 1 Proprietà per 2/12	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOLOGNA ATTI PUBBL.SUC C.RIMB.IVA	14/09/2020	293009	88888/20
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bologna	16/09/2020	39867	26039		
Dal 18/12/2003 a OGGI	***omissis*** <u>Proprietà per 3/12</u>	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	18/12/2003	44	236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bologna	05/01/2004	314	237		
Dal 26/11/1997 a OGGI	***omissis*** <u>Proprietà per 3/12</u> ***omissis*** <u>Proprietà per 2/12</u> ***omissis*** <u>Proprietà per 5/12</u> ***omissis*** <u>Proprietà per 2/12</u>	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Rep N°	Racc N°
		Dottor Innocenzo Tassinari	26/11/1997	87028	
		Trascrizione			
		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.IIa 49/50 sub 5/11 - Medicina NCF fgl.38 p.IIa 19 sub 2-12 - Medicina NCF fgl.38 p.IIa 19 sub 21-22; Unità negoziale 2: Medicina NCF fgl.38 p.IIa 19 - Medicina NCF fgl.38 p.IIa 50 - Medicina NCF fgl.38 p.IIa 49 - Medicina NCF fgl.38 p.IIa 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 del terreno non è da assoggettarsi ad i.v.a. come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dallo studio espletato si è evinto che il terreno ricade in zona ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.5.6.8). In allegato la tavola Comunale riguardante la destinazione urbanistica e l'inquadramento del bene rispetto alla tavola Comunale di PSC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fondo 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 un terreno tipizzato come ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.5.6.8) confinante con altri appezzamenti di altrui proprietà.

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

Il cespite è caratterizzato da una superficie pianeggiante così come le aree confinanti.

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 2" che viene posto in vendita per il pieno diritto di Proprietà di 5/9.

STIMA

Dallo studio dei Valori Agricoli Medi della provincia di Bologna, 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 23.000,00 €/ha.

<u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta</u>	23.000,00 €/ha
--	-----------------------

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

$$23.000,00 \text{ €/ha} \times 1,4711 \text{ ha} = 33.835,30 \text{ €}$$

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 22.556,87 €.

Il valore di stima della quota in capo al debitore esecutato oggetto di pignoramento (5/9) ammonta a 20.075,61 €.

Prezzo a base d'asta quota 8/12 di Proprietà: € 22.000,00

Prezzo a base d'asta quota 5/9 pignorata: € 20.000,00

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. Documentazione fotografica
4. Atti di provenienza
5. Ispezioni ipotecarie
6. Documentazione urbanistica
7. Valori comparativi