

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. 274/22

Promosso da:

Udienza

13/06/2023

(Avv. -----)

Ore 10:30

contro

(Avv. -----)

intervenuiti

Iscritti non intervenuti

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data

10/12/2019 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 19/12/2019 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

per 410-19 lotto unico - con link.doc

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 (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 <u>del</u>	
	<u>metodo di raffronto.</u>	

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 09/10/2019 repertorio numero 10096, è stata pignorata a *****, nato a CASTEL SAN PIETRO TERME (BO) il 20/05/1966, C.F. *****, il diritto di Proprietà superficaria per la quota di 1/4.

e a *****, nato a Sondrio (SO) il 22/05/1938, C.F. *****, il diritto di Proprietà superficaria per la quota di 3/4.

dei seguenti beni immobili a favore di *****:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

- Foglio 150 part. 1100 sub.94, via Vivaldi 15 piano: 1;

Categoria A/3, Classe 3, vani 5 sup. 89mq., Rendita 477,72€;

- Foglio 150 Part. 1100 Sub. 121, via Vivaldi 15 Piano: S1;

Categoria C/6, Classe 413, Sup. 13mq., Rendita: 65,8 €.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena Proprietà superficiaria di Appartamento posto al piano

primo di un fabbricato residenziale, composto da ingresso,

sala, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a un

balcone. Con annessa autorimessa al seminterrato.

La superficie commerciale dell'intero lotto è di ca. mq 102.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati dette unità immobiliari, correttamente

intestate, risultano così censite:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

- Foglio 150 part. 1100 sub.94, via Vivaldi 15 piano: 1;

Categoria A/3, Classe 3, vani 5 sup. 89mq., Rendita 477,72€;

- Foglio 150 Part. 1100 Sub. 121, via Vivaldi 15 Piano: S1;

Categoria C/6, Classe 413, Sup. 13mq., Rendita: 65,8 €.

Beni intestati all'esecutato.

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 CASTEL SAN PIETRO TERME (BO) il

20/05/1966, C.F. *****, il diritto di Proprietà

superficiaria per la quota di 1/4.

- *****, nato a Sondrio (SO) il 22/05/1938,

C.F.*****, il diritto di Proprietà superficiaria per

la quota di 3/4.

PROVENIENZA DEL BENE

- All'esecutato per atto DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER

CAUSA DI MORTE) del 14/05/2015 protocollo n. BO0068996

in atti dal 11/05/2016 Rogante: GIANI Sede: IMOLA

Registrazione: UU Sede:

IMOLA Volume: 9990 n: 435 del 04/05/2016 SUCCESSIONE

DI ***** (n. 7128.1/2016)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure effettuate in Conservatoria, risulta:

1. ISCRIZIONE del 12/05/2005 - Registro Particolare 7236

Registro Generale 28261

Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 124486/20 del

05/05/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI

ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3001 del 28/04/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

1. ISCRIZIONE del 12/05/2005 - Registro Particolare 7236
Registro Generale 28261

Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 124486/20 del
05/05/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI
ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.
46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3001 del 28/04/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 07/11/2019 - Registro Particolare
36786 Registro Generale 54321

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 10096
del 09/10/2019

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.

INDAGINE URBANISTICA –

In base alle vigenti norme, l'immobile ricade in zona agricola di

Imola (BO), e non è soggetto a particolari vincoli, oltre ai vincoli

di piano, che ne limitino o vincolino la valutazione.

INDAGINE EDILIZIA – In base alle risultanze dell'accesso atti, il

fabbricato risulta edificato in data successiva al 01/09/1967,

in forza dei seguenti titoli:

Concessione Edilizia n°399 rilasciata il 06 ottobre 1981.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato risulta registrato col n° 02064-057899-2020 ed è

valido fino al 22/09/2030 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 F”**.

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'esecutata e relativo nucleo familiare.**

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è una unità immobiliare di circa 102 mq di superficie commerciale ad uso abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 1 di un immobile residenziale.

Il fabbricato è interamente a destinazione residenziale e si articola su 5 piani fuori terra e uno al seminterrato. La struttura appare sana, esteriormente finita ad intonaco civile tinteggiato con copertura in laterocemento.

Le finiture sono di qualità media, ottimamente tenute e manutenzionate. Gli impianti sono funzionanti ed adeguati all'uso civile a cui sono destinati.

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.
1	Abitazione	89	1,00	89

S1	Autorimessa	13	1,00	13
T	Corte esclusiva			0

Totale commerciale circa mq 102

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' <i>Osservatorio dei valori</i>	
	<i>degli immobili FIAIP</i> (ed. 2018) e l' <i>Osservatorio ministeriale</i>	
	(OMI): Comune Imola (BO), Zona B1/Periferica/ZOLINO -	
	PEDAGNA OVEST - PEDAGNA EST - PONTICELLI - CA	
	MPANELLA, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, nel caso in	
	esame la tipologia è: Abitazioni civili in stato conservativo	
	normale, valori medi €/mq. 1400÷ 1700.	
	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 1700€.	
	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: $m^2 102 \times \text{€}/m^2 1700 = \text{€ } 173400$ e, in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile $\text{€ } 173000$.

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

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 130.000

(euro centotrentamila/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 02/03/2023

(Geom. Daniele CIPOLLINI)