

Studio Tecnico  
Geom. Daniele Cipollini

Viale J.F. Kennedy n°65 - 40037 - Sasso Marconi (BO)  
email daniele.cipollini@gmail.com - Cell. 349/6494103  
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. 291/23**

**Udienza**

Promosso da:

**24/06/2024**

\*\*\*\*\*

**Ore 09:30**

(Avv. -----)

contro

\*\*\*\*\*

(Avv. -----)

Intervenuti

\*\*\*\*\*

Iscritti non intervenuti

\*\*\*\*\*

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 30/01/2024 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 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 291-2023 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 Budrio (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 11/10/2023 repertorio numero 8162, è stata pignorata a \*\*\*\*\*, nato a ALESSANDRIA DELLA ROCCA (AG) il 15/07/1964, C.F. \*\*\*\*\*, il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

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

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio (BO)

- Foglio 8 part. 189 sub.2, via Casoni, 3 piano: T - 1;  
Categoria A/3, Classe 3, vani 10,5 sup. 242mq., Rendita

1057,45€;

- Foglio 8 part. 189 sub.7, via Casoni, 3 piano: T - 1;

Categoria C/2, Classe 2, vani 0 sup. 334mq., Rendita

1069,48€;

- Foglio 8 part. 189 sub.8, via Casoni, 3 piano: T - 1;

Categoria C/6, Classe 3, vani 0 sup. 59mq., Rendita

228,53€;

\* \* \*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

Piena Proprietà di un Casa singola unifamiliare in contesto rurale, composta al piano terra da ingresso su zona giorno, sala, sala da pranzo, soggiorno, cucina, un bagno, cantina e centrale termica; al primo piano disimpegno su quattro camere, bagno, antibagno e ripostiglio, oltre a un terrazzo.

Completano il lotto un'ampia autorimessa e un locale ad uso magazzino/deposito, oltre agli spazi comuni e la corte pertinenziale.

La superficie commerciale dell'intero lotto è di ca. mq 355.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

## Catasto Fabbricati del Comune di Budrio (BO)

- Foglio 8 part. 189 sub.2, via Casoni, 3 piano: T - 1;

Categoria A/3, Classe 3, vani 10,5 sup. 242mq., Rendita  
1057,45€;

- Foglio 8 part. 189 sub.7, via Casoni, 3 piano: T - 1;

Categoria C/2, Classe 2, vani 0 sup. 334mq., Rendita  
1069,48€;

- Foglio 8 part. 189 sub.8, via Casoni, 3 piano: T - 1;

Categoria C/6, Classe 3, vani 0 sup. 59mq., Rendita  
228,53€;

Beni intestati a:

\*\*\*\*\*, nato a ALESSANDRIA DELLA ROCCA (AG) il  
15/07/1964, C.F. \*\*\*\*\*, il diritto di Proprietà per la quota  
di 1/1.

**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 ALESSANDRIA DELLA ROCCA (AG) il 15/07/1964, C.F. \*\*\*\*\* , il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

- All'esecutato per atto come da allegatoAtto del 23/07/2019

Pubblico ufficiale PEIRANO

PIERO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 42779 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. 27817.1/2019 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal

02/08/2019

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle visure effettuate in Conservatoria, risulta:

1. TRASCRIZIONE del 02/08/2019 - Registro Particolare

27817 Registro Generale 40777

Pubblico ufficiale PEIRANO PIERO Repertorio 42779/20270

del 23/07/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 02/08/2019 - Registro Particolare 7435

Registro Generale 40778

Pubblico ufficiale PEIRANO PIERO Repertorio 42780/20271

del 23/07/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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. ISCRIZIONE del 12/10/2020 - Registro Particolare 7678

Registro Generale 44307

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4077/2020

del 07/10/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 10096

del 09/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio

1472/2022 del 23/02/2022

5. TRASCRIZIONE del 03/11/2023 - Registro Particolare

38050 Registro Generale 51540

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio

8162/2023 del 11/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. 00

**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 ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.6.3) di Budrio (BO), e non è soggetto a particolari vincoli, oltre ai vincoli di piano, che ne limitino o vincolino la valutazione.

**INDAGINE EDILIZIA** – Alla data di redazione della perizia, l'U.T. del Comune ha fornito i precedenti edilizi disponibili, che si allegano integralmente al deposito telematico.

Di significativo si rileva che la sanatoria del 2016 risulta a tutt'oggi SOSPESA per carenza di documentazione (anche questa documentazione viene allegata al deposito telematico).

Attualmente lo stato di fatto degli immobili risulta quindi **non conforme** allo stato legittimo, in particolare perché appunto l'ultimo titolo edilizio depositato in ordine di tempo, atto

proprio a sanare i luoghi, risulta sospeso in attesa di integrazioni.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica codice identificativo 03389-038956-2016, valevole fino al 5/4/2026.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in "**Classe Energetica G**"

### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

l'immobile è attualmente **occupato dall'esecutata e relativo nucleo familiare.**

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene pignorato è una unità immobiliare (con relative pertinenze) per circa 242 mq di superficie commerciale ad uso abitazione (per un totale di 355 mq. complessivi)  
L'appartamento è ubicato al piano T - 1 di un immobile residenziale.

Il fabbricato è interamente a destinazione residenziale e si articola su 2 piani fuori terra. La struttura appare sana, esteriormente finita in mattoni faccia a vista con copertura in laterocemento.

Le finiture sono di qualità media, discretamente 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 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	Residenza	242	1,0	242
T-1	Deposito	334	0,25	83,5
T	Autorimessa	59	0,5	29,5

Totale commerciale circa **355** 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 Budrio (BO), Zona Extraurbana/ZONA

AGRICOLA COMPRENDENTE LE FRAZIONIBAGNAROLA,

VIGO RSO, MADDALENA DI CAZZANO, PRUNARO, VEDRANA

E DUGLIOLO, Tipologia prevalente: Non presente, nel caso in

esame la tipologia è: Abitazioni di tipo economico in stato

conservativo normale, valori medi €/mq. 950÷ 1400.

Rispetto alla forbice indicata, considerata comunque l'ampia

superficie del cespite in oggetto come un fatture penalizzante,

si stima il valore unitario di riferimento in 1200€.

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 1200€.

**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:  $m^2 355 \times \text{€}/m^2 1200 = \text{€ } 426000$  e, in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile € 426000.

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

**VALORE DEL LOTTO UNICO: € 320000**

**(euro trecentoventimila/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 20/03/2024

(Geom. Daniele CIPOLLINI)

**ALLEGATI** visure catastali; planimetrie catastali; estratto di mappa; elaborato planimetrico e elenco sub.; elenco formalità; nota di trascrizione del pignoramento; relazione notarile ventennale atto di provenienza Documentazione fotografica Documentazione edilizia (allegata al deposito digitale) A.P.E.