

Studio Tecnico

Geom. Daniele Cipollini

Viale J.F. Kennedy n°65 – 40037 – Sasso Marconi (BO)

Cell. 349/6494103

email danielle.cipollini@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 248/25

Promosso da:

Udienza

25/06/2026

contro

Ore 10:40

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 27/01/2026 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 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 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 **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 15 %.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data 13/11/2025 repertorio numero 56667/25, è stata pignorata all'esecutato, il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.
dei seguenti beni immobili a favore di *****:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

- Foglio 203 part. 247 sub.4, via goccianello 40/a piano: S1-T;

Categoria D/1, Classe , vani , Rendita 129,11€;

- Foglio 203 Part. 247 Sub. 9, via goccianello 40/a Piano: S1-T;

Categoria D/10, Rendita: 948 €.

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO):

- Foglio 203 part. 136, SEMIN. ARBOR. Cl. 3 – ha 1,4440;

- Foglio 183 part. 121, SEMIN. ARBOR. Cl. 3 – ha 1,0876;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di un Fabbricato rurale a servizio dell'attività articolato su due livelli. Un piano seminterrato (e porzione del piano terra censito come sub.4) ad uso deposito agricolo e attività operative, e un piano terreno ad uso "servizi" dell'attività, quali mensa, uffici, bagno, ecc. Nel lotto vengono compresi anche i due mappali di terreno pignorati che fanno parte integrante dell'attività e non avrebbe senso scorporarli dal resto dell'azienda perchè in un'ottica di contiguità e di accorpamento/ricongiugimento dei latifondi agricoli, una eventuale parcellizzazione sarebbe contraria alla buona conduzione aziendale.

La superficie commerciale dell'intero lotto è di ca. mq 475 (edificato) oltre a ha 2,5316 di terreni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO):

- Foglio 203 part. 247 sub.4, via goccianello 40/a piano: S1-T;

Categoria D/1, Classe , vani , Rendita 129,11€;

- Foglio 203 Part. 247 Sub. 9, via goccianello 40/a Piano: S1-T;

Categoria D/10, Rendita: 948 €.

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO):

- Foglio 203 part. 136, SEMIN. ARBOR. Cl. 3 – ha 1,4440;

- Foglio 183 part. 121, SEMIN. ARBOR. Cl. 3 – ha 1,0876;

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. I terreni sono prevalentemente contigui al resto della proprietà dell'esecutato, salvo verifica.

PROPRIETÀ

- l'esecutato.

PROVENIENZA DEL BENE

- All'esecutato per atto Edificazione a cura della proprietà su propria area.

Per i terreni, la part. 136 deriva da: Atto del 26/10/1994 Pubblico ufficiale FIORENTINI C Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 41706 - UR Sede IMOLA (BO) Registrazione n. 1048 registrato in data 11/11/1994 - Voltura n. 5707.1/1994 in atti dal 20/03/1995.

La part. 121 deriva da: Atto del 29/05/1992 Pubblico ufficiale FIORENTINI C Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 36797 - UR Sede IMOLA (BO) Registrazione n. 730 registrato in data 18/06/1992 - Voltura n. 4318.2/1992 in atti dal 21/07/1992

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure effettuate in Conservatoria, risulta:

	ISCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 16115	
	Registro Generale 66629	
	Pubblico ufficiale BARISONE MAURO Repertorio 36636/4131	
	del 25/10/2007	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A	
	GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
	ISCRIZIONE del 13/07/2009 - Registro Particolare 7037	
	Registro Generale 37554	
	Pubblico ufficiale BARISONE MAURO Repertorio 39174/5674	
	del 08/07/2009	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A	
	GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
	TRASCRIZIONE del 13/11/2025 - Registro Particolare 40924	
	Registro Generale 56667	
	Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI	
	BOLOGNA Repertorio 654 del 31/10/2025	
	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 nel territorio rurale di Imola (BO), zona AVP_2S Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia Sud, 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°351 del 10/10/1998
- DIA Prot. 64374 del 31/12/2002 (cancellata e via)
- Agib. N°35/2000
- P.D.C. n°106 del 17/10/2006 (aggiunta celle frigo e tettoia)
- DIA in variante PG. 12.369 del 04/03/2008 (ultimo stato legittimo)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non necessaria per la tipologia di immobile in esame.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è un fabbricato accessorio di circa 475 mq di superficie commerciale ad uso rurale.

Il fabbricato è interamente a destinazione agricola e si articola su 2 piani fuori terra. La struttura appare sana, esteriormente finita ad intonaco civile NON tinteggiato con copertura in laterocemento a falda.

Le finiture sono di qualità media e adeguate all'uso, mediamente ben conservate e manutenzionate. Gli impianti sono funzionanti ed adeguati all'uso civile a cui sono destinati.

Il piano terreno, per quanto sostanzialmente conforme, presenta un uso illegittimo degli spazi, essendo adibito parzialmente ad abitazione e sala conviviale (e in generale ad un uso più residenziale che agricolo)

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.
	Servizi			
T	dell'attività		1,00	200
S1	Fabbr. Rurale		1,00	200
	Tettoie e spazi			
S1	pertinenziali		1,00	75

Totale commerciale circa mq 475

Oltre a ha 2,5316 di terreni.

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 15%.

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* e l'*Osservatorio ministeriale (OMI)*: Comune Imola (BO), Zona IMOLA - Zona OMI R1 - Semestre 2025/2, Tipologia prevalente: Non presente, nel caso in esame la

tipologia è: Agricolo (non codificato) in stato conservativo normale, valori medi €/mq. 400÷ 800.

La valutazione si ritiene coerente coi luoghi, andando di fatto a corrispondere quantomeno col costo di costruzione.

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 800€.

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.

Fabbricato rurale: $m^2 475 \times €/m^2 800 = € 380.000$ e, in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile € 380.000.

Relativamente ai terreni, utilizzando come parametro i V.A.M.

2026 per la regione agricola n°8 (Comune di Imola) per i

seminativi di pianura il valore per ettaro è pari a 33.000€,

pertanto la valutazione della componente terreni è pari a ha

2,5316 x 33.000€ = 83.542,8€, arrotondabile a 85.000€ in

considerazione dell'alta qualità dei terreni della zona e della

conseguente alta appetibilità.

Per un totale complessivo del lotto pari a **465.000€**.

Detraendo il 15% circa per tenere conto della vendita forzata,

si ottiene

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 395.000

(euro trecentonovantacinquemila/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 10/06/2026

(Geom. Daniele CIPOLLINI)