

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

G.E. DR.SSA ARIANNA D'ADDABBO

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 248/25

* * *

Lo scrivente Geom. Daniele Cipollini, nominato CTU nella procedura in epigrafe, è con la presente a fornire risposta puntuale alle note depositate dal legale di parte esecutata.

- Non sono stati rispettati i termini di deposito CTU

Come comunicato, l'UT di Imola ha tardato ad evadere la richiesta di accesso atti, fissando l'appuntamento allo scrivente per il 9 GIUGNO.. termine che poi lo scrivente è riuscito ad anticipare motivando l'urgenza della procedura e il ritardo già accumulato nell'evasione della richiesta.

Appena completa la perizia è stata depositata sul PCT e immediatamente dopo la confermata ricezione, inviata alla parte.

- La mancata presenza della cella frigo al piano S1 del fabbricato non è una difformità in quanto la cella frigo è un impianto/macchinario amovibile e spostabile



liberamente.

- Il vano scala al P.T. è chiuso con un pannello che è poco più di un arredo, considerarlo una difformità edilizia è un po' al limite.
- La presenza di un camino, che non è un'entità edilizia vera e propria (come non lo è ad esempio una cucina in muratura), non genera difformità edilizia, per quanto "fisso". Incide sicuramente sulla distribuzione interna, sulla fruibilità dei locali, su un'eventuale aspetto antincendio se pertinente.. ma per realizzarlo non serve un titolo edilizio.
- L'uso illegittimo dei locali al P.T. è stato appurato e indicato in perizia a pag. 13 dell'elaborato.
- Le certificazioni degli impianti non sono state reperite, è indicato a pag. 12 della perizia.
- L'accesso carraio che dalla via Goccianello (comunale) entra nel sub.8 è stato autorizzato con DIA prot. 64374 del 31/12/2002; se per autorizzazione del passo carraio si intende la TOSAP e la relativa numerazione, non è materia pertinente alla conformità edilizia ma un banale problema amministrativo.
- Trattandosi, come specificato in perizia, di una stima a corpo e non a misura, la consistenza è un elemento di giudizio e parametrizzazione come altri. Dagli elaborati dello stato legittimo, risultano circa 390mq di



“fabbricato” e circa 100mq di tettoie al netto di sporti e sfridi. Essendo che si tratta di un immobile aziendale, le diversificazioni tipiche di un’analisi su immobili residenziali hanno poco senso. Si è comunque “aggiustata” la consistenza a 475mq per andare a considerare solo una superficie “operativa utile” al netto del collegamento verticale.

Ma, si ripete, in un fabbricato di tipo aziendale/produttivo, ha poco senso dettagliare e valutare diversamente le zone, perché in ambito produttivo ogni singola area lavorativa contribuisce alla filiera aziendale, e non si possono considerare porzioni indipendenti le une dalle altre, perché indipendenti non sono.

- Relativamente alla “qualità” dei cespiti, cito testualmente dalla perizia: *“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 fatto che ad esempio nel magazzino al piano seminterrato ci sia sporcizia, fango, cataste di materiale, ecc.. non si traduce necessariamente in un “cattivo stato di manutenzione”.. stiamo parlando di un fabbricato a servizio di un’azienda agricola, dove girano trattori, vengono manutenzionati mezzi agricoli, c’è carico e



scarico di materiale di ogni genere... non si può ragionare come se si stesse parlando di un appartamento col pavimento in serpentino o in marmo di Carrara, e questo va preso come dato di fatto, non opinabile.

- La valutazione espressa, con range indicativo di massima 400€-800€/mq ha una precisazione molto chiara: (cito da pag. 17 dell'elaborato) *“La valutazione si ritiene coerente coi luoghi, andando di fatto a corrispondere quantomeno col costo di costruzione.”*

Un immobile strumentale non ha un mercato di riferimento come può averlo il residenziale, e viene realizzato APPOSITAMENTE affinché sia funzionale all'attività (tanto è che è necessaria una procedura PRA - ex PSA - per poterlo realizzare), e andarlo a prezzare addirittura meno del costo vivo non è verosimile.

- Relativamente ai terreni, i VAM 2024 e quelli 2026 coincidono, e nessuno dei due riporta una valutazione per ettaro di 28.000€ (e che in effetti a leggere l'elaborato della collega, è proprio la SUA valutazione).

Nei casi di esproprio o esecuzione si usa valutare i terreni rapportando i VAM alla natura “legittima” e dichiarata del terreno.. se ad esempio un terreno di 1ha dichiarato seminativo è in realtà un vigneto BISOGNA fare una variazione colturale (procedura in Agenzia delle



Entrate) per poterlo valutare come vigneto, per vari motivi ben precisi che qui si omettono perché non è il momento di fare accademia, ma sono le basi dell'estimo rurale che si danno qui per conosciute.

In alternativa, nel caso di grossi latifondi o grandi aziende agricole, le stime di dettaglio si fanno, ma considerano i cicli delle varie piantumazioni e vanno a considerare impianto, frutti pendenti, scorte morte, ecc.. ma non è questo il caso di specie (né, nuovament, il momento di fare accademia).

In ogni caso, i VAM sono comunque lontani dal mercato privato reale, ed anche questo è un fatto noto.

- Relativamente all'inquadramento della zona VAM, normalmente per l'Emilia Romagna si considera pianura fino a circa 300m slm, collina fino a 600slm e montagna le quote maggiori di 600m, pertanto i terreni sono stati valutati con la tariffa di pianura (che, ancora, non considera SOLO l'altimetria, bensì un insieme di fattori che, di nuovo, sono un po' alla base dell'estimo rurale e che qui si danno per noti).

Quanto sopra per dare risposta puntuale alle osservazioni ricevute, per quanto presentate non avendo letto o comunque non avendo effettivamente compreso il contenuto della memoria tecnica depositata.



caso si ritenga, anche su richiesta di parte esecutata, di
ridurre il valore complessivo, eventualmente applicando un o
sconto per “pronto realizzo”.

Con Osservanza	IL CONSULENTE TECNICO
----------------	-----------------------

Bologna 13/03/2026 (Geom. Daniele CIPOLLINI)