

**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. 51/2021

Promosso da:

Udienza

07/07/2022

(Avv. -----)

Ore 11,45

contro

(Avv. -----)

interventuti

Iscritti non intervenuti

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 06/12/2021 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 13/12/2021 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 51-2021 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 Calderara di Reno (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 09/02/2021 repertorio numero 1857, è stata pignorata a *****, nato a BOLOGNA (BO) il 01/07/2022, C.F. 2046431207, il diritto di Proprietà per la quota di 100/100.

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

Catasto Fabbricati del Comune di Calderara di Reno (BO):

- Foglio 8 part. 29 sub.34 ~ 35, Via Persicetana, 98/2 piano: T-S1; Categoria C/1, Classe 0, vani 0 sup. 2188mq., Rendita 14067,46€;

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**LOTTO UNICO**

Piena Proprietà di Cespite a vocazione oggi ricettiva, ubicato al piano terreno e interrato di un ex casale padronale.

Evidentemente utilizzato per convegni e ricevimenti, gode anche di un'ampia area verde esterna attrezzata, a tratti pavimentata. Il piano terreno è evidentemente la zona principale del cespite mentre l'interrato è stato trasformato ed adeguato alle esigenze operative dell'attività; risulta di minor pregio ma mediamente è un immobile molto ben attrezzato ed organizzato per il tipo di attività a cui è deputato.

La superficie commerciale dell'intero lotto è di ca. mq 2188.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di Calderara di Reno (BO):

- Foglio 8 part. 29 sub.34 ~ 35, Via Persicetana, 98/2 piano: T-S1; Categoria C/1, Classe 0, vani 0 sup. 2188mq., Rendita 14067,46€;

Beni intestati a:

*****, nato a BOLOGNA (BO) il 01/07/2022, C.F. 2046431207, il diritto di Proprietà per la quota di 100/100.

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 BOLOGNA (BO) il 01/07/2022, C.F.

2046431207, il diritto di Proprietà per la quota di 100/100.

PROVENIENZA DEL BENE

- All'esecutato per atto di trasferimento del Tribunale (allegato)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure effettuate in Conservatoria, risulta:

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2004 - Registro Particolare

6121 Registro Generale 8005

2. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4202/111 del

11/02/2004

3. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO

IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 23/02/2004 - Registro Particolare 1872

Registro Generale 8316

5. Pubblico ufficiale CENNI DANIELA Repertorio

5455/3761 del 20/02/2004

6. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

7. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11440 del 20/10/2007

(CANCELLAZIONE TOTALE)

| | | |
|-----|---|--|
| | | |
| 8. | ISCRIZIONE del 18/04/2005 - Registro Particolare 5502 | |
| | Registro Generale 23050 Pubblico ufficiale CENNI | |
| | DANIELA Repertorio 7236/4921 del 07/04/2005 | |
| | IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A | |
| | GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti | |
| | successivi correlati: 1. Annotazione n. 11441 del | |
| | 20/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE) | |
| | | |
| 9. | ISCRIZIONE del 08/02/2007 - Registro Particolare 2104 | |
| | Registro Generale 8681 Pubblico ufficiale CENNI | |
| | DANIELA Repertorio 11079/7523 del 29/01/2007 | |
| | IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A | |
| | GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO | |
| | | |
| 10. | TRASCRIZIONE del 03/10/2011 - Registro | |
| | Particolare 25706 Registro Generale 40379 Pubblico | |
| | ufficiale PEIRANO PIERO Repertorio 31800/11425 del | |
| | 12/09/2011 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI | |
| | DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE | |
| | | |
| 11. | TRASCRIZIONE del 02/03/2021 - Registro | |
| | Particolare 7284 Registro Generale 10317 Pubblico | |
| | ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio | |
| | 1857 del 09/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE | |
| | | |

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 0

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 AUC3 Ambiti Urbani Consolidati di Calderara di Reno (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 alcuni precedenti edilizi, anche se ad opinione dello scrivente CTU la lista è incompleta e l'accesso atti è stato fatto in modo approssimativo, anche semplicemente inconsiderazione del fatto che non è stato consegnato allo scrivente il titolo presentato nel 2010 (fornito dalla proprietà).

Si allegano alla presente l'agibilità del 2006 che riassume i

titoli autorizzativi precedenti, e la tavola grafica della CILA 21463/2010 che è, almeno apparentemente, l'ultimo stato legittimo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica codice identificativo 02064-336698-2022, valevole fino al 6/30/2032.

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 **Libero**.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è una unità immobiliare di circa 2188 mq di superficie commerciale ad uso abitazione. L'appartamento è ubicato al piano T-S1 di un immobile residenziale.

il fabbricato in cui insiste la proprietà oggetto dell'odierna valutazione appare chiaramente di matrice residenziale ed è costituito da n°3 piani fuori terra oltre all'ampio interrato. Ha la classica conformazione del casale padronale ristrutturato, con tetto a falde, ampie forature e finito a intonaco civile tinteggiato. Il tutto versa in stato di conservazione scadente, chiaro segno del mancato uso.

Le finiture del cespite sono di matrice signorile, evidenza del fatto che il piano terra era l'area ricevimenti dell'ex casale padronale, con glifi e modanature alle pareti, archi a tutto sesto a definire le tesate strutturali, e lo stesso motivo ad arco che viene ripreso sulle ampissime finestrate. Gli impianti sono adeguati all'uso, chiaramente ammodernati quando l'immobile ha vissuto la sua fase ricettiva.

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 | 2188 | 1,00 | 2188 |
| S1 | Autorimessa | 0 | 1,00 | 0 |
| T | Corte esclusiva | | | 0 |

Totale commerciale circa mq 2188

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 Calderara di Reno (BO), Zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA OVEST, Tipologia prevalente: Non presente, nel caso in esame la tipologia è: Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori medi €/mq. 900÷ 1500.

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.

Alloggio: $m^2 2188 \times \text{€}/m^2 800 = \text{€ } 1750400$ e, in cifra tonda, si

assume come valore dell'immobile € 1750000.

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

si ottiene

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 1313000

(euro centonovantottomila/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 22/04/2022

(Geom. Daniele CIPOLLINI)