

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b>	
	* * *	<b>N. 162/12 R.G.Es.</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<b><u>Udienza 03.02.2014</u></b>
	Promosso da:	<b><u>Ore 10.15</u></b>
	<b>CREDITORE PROCEDENTE</b>	<b><u>LOTTO 2</u></b>
	(Avv. -)	
	Contro	
	<b>ESECUTATO</b>	
	* * *	
	<b>PREMESSA</b>	
	La 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 gli Uffici Tecnici del	
	Comune di Pianoro e Castello di Serravalle ove si trovano i beni pignorati,	
	espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente,	
	espone quanto segue.	
	* * *	
	<b>DATI DI PIGNORAMENTO</b>	
	Con verbale di pignoramento immobili trascritto in data 30/4/2012 al	
	reg. gen 17030 e al reg. part. 12079, sono stati pignorati i seguenti immobili	
	di proprietà della ---, a favore del creditore precedente:	
	1. <u>Piena proprietà di terreni privi di sovrastanti fabbricati posti in Comune</u>	
	<u>di Castello di Serravalle</u> , identificati al Catasto Terreni come segue:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Castello di Serravalle – Foglio 29 - Particella 111 – cons. 13 are 90;</li> </ul>	
		M_PR_02_07

- Castello di Serravalle – Foglio 29 - Particella 387 – cons. 1 ettato 42

are 35 centiare;

- Castello di Serravalle – Foglio 29 - Particella 113 – cl 3-cons. 1 ettato

14 are 20 centiare; cl 2- 15 are 22 centiare;

- Castello di Serravalle – Foglio 29 - Particella 114 – cons. 35 are 9

centiare;

2. Piena proprietà di terreni privi di sovrastanti fabbricati posti in Comune

di Pianoro, identificati al Catasto Terreni come segue:

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 51 – cons. 39 are 98 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 63 – cons. 3 ha 30 are 38 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 64 – cons. 5 ha 47 are 50 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 65 – cons. 2 ha 0 are 54 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 99 – cons. 27 are 20 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 254 – cons. 37 are 79 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 262 – cons. 19 are 91 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 268 – cons. 73 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 270 – cons. 15 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 276 – cons. 38 are 19 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 303 – cons. 1 are 63 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 304 – cons. 4 are 30 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 305 – cons. 99 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 306 – cons.1 are 31 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 297 – cons. 10 are 93 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 298 – cons. 17 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 299 – cons. 43 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 300 – cons.3 are 71 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 301 – cons. 26 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 309 – cons.44 are 53 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 310 – cons. 13 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 314 – cons. 42 are 30 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 315 – cons. 6 are 7 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 316 – cons. 1 are 29 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 317 – cons. 22 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 318 – cons. 56 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 319 – cons. 24 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 320 – cons.4 are 40 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 321 – cons. 25 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 322 – cons.3 are 19 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 323 – cons.18 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 324 – cons.3 ha 15 are 16 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 325 – cons. 73 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 326 – cons.4 are 27 ca;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 327 – cons. 3 are 51 ca;

### 3. **Piena proprietà fabbricati posti in Comune di Pianoro**, identificati al

Catasto Fabbricati come segue:

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 272 - sub 4 - via Serrabella n.12 – cat

A/10 – cons. 5,5 vani;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 272 - sub 6 - via Serrabella n.12 – cat

D/10;

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 272 - sub 9 - via Serrabella n.12 – cat

A/3 – cons. 6 vani;

4. Piena proprietà di aree urbane identificati al Catasto Fabbricati come

segue:

- Pianoro – Foglio 11 - Particella 273 - cons. 438 m<sup>2</sup>;
- Pianoro – Foglio 11 - Particella 274 - cons. 40 m<sup>2</sup>;
- Pianoro – Foglio 11 - Particella 275 - cons. 90 m<sup>2</sup>.

**Tenuto conto della varietà dei beni pignorati, della loro distribuzione e localizzazione, al fine di agevolarne la commerciabilità, si ritiene opportuno suddividere il compendio in DUE LOTTI:**

\* \* \*

## **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

### **LOTTO 2**

Piena proprietà del Podere denominato “-”, sito in Via Serrabella n. 12 in comune di Pianoro, composto da terreni agricoli in prevalenza coltivati a vigneto di superficie catastale di 16 ha 81 are 80 ca, due fabbricati, dei quali uno ad uso ufficio (circa m<sup>2</sup> 200 al piano terra) e ad uso abitazione (circa m<sup>2</sup> 200 al primo piano) ed uno a destinazione di magazzino e ricovero attrezzi di circa m<sup>2</sup> 100, oltre ad area urbana di m<sup>2</sup> 568. E’ inoltre presente un fabbricato in corso di costruzione ad uso cantina vinicola. Il progetto prevede la realizzazione di una superficie di circa m<sup>2</sup> 600 e risulta realizzata all’attualità la struttura portante in cemento armato. Da regolarizzare a carico dell’aggiudicatario.

L’immobile ad uso ufficio è soggetto a contratto di locazione con scadenza al 30.06.2018; l’immobile ad uso abitazione è soggetto a contratto

di locazione con prima scadenza il 31.01.2016.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di  
Pianoro intestati a “- SRL Proprietà per 1/1 “

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl	Cons	R.C.
11	272	4	Via Serrabella n. 12	A/10	U	5,5 vani	€1.718,51
11	272	6	Via Serrabella n. 12	D/10			€210,00
11	272	9	Via Serrabella n. 12	A/3	3	6 vani	€542,28
11	273		Area urbana			438 m <sup>2</sup>	€542,28
11	274		Area urbana			40 m <sup>2</sup>	€542,28
11	275		Area urbana			90 m <sup>2</sup>	€542,28

Il fabbricato insiste su un terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 11 –  
particella 272 – Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1150.

I beni oggetto di stima risultano distinti al Catasto Terreni del Comune di  
Pianoro intestati a “- SRL Proprietà per 1/1

Foglio	Part	Qualità	Cl.	Sup.	R.D.€	R.A.€
11	51	INCOLTO/PROD	2	39 are 98 ca	0,21	0,62
11	63	SEMINATIVO	4	3 ha 30 are 38	39,24	59,72
11	64	SEMINATIVO	3	5 ha 47 are 50	149,86	169,66
11	65	SEMIN/ARBOR	2	2 ha 0 are 54 ca	103,57	82,86
11	99	SEMINATIVO	2	27 are 20 ca	13,06	11,24
11	254	SEMINATIVO	2	37 are 79 ca	18,15	15,61

11	262	VIGNETO	2	19 are 91 ca	19,33	12,34
11	268	AREA RURALE		73 ca	-	-
11	270	AREA RURALE		15 ca	-	-
11	276	SEMIN/ARBOR	2	38 are 19 ca	19,33	15,78
11	303	SEMINATIVO	1	1 are 63 ca	1,12	0,84
11	304	BOSCO CEDUO	1	4 are 30 ca	0,40	0,13
11	305	BOSCO CEDUO	1	99 ca	0,09	0,03
11	306	BOSCO CEDUO	1	1 are 31 ca	0,12	0,04
11	297	SEMINATIVO	3	10 are 93 ca	2,99	3,39
11	298	SEMINATIVO	3	17 ca	0,05	0,05
11	299	SEMINATIVO	3	43 ca	0,12	0,13
11	300	SEMINATIVO	3	3 are 71 ca	1,02	1,15
11	301	SEMINATIVO	3	26 ca	0,07	0,08
11	309	SEMINATIVO	1	44 are 53 ca	30,59	23,00
11	314	SEMINATIVO	1	42 are 30 ca	29,06	21,85
11	316	SEMINATIVO	1	1 are 29 ca	0,89	0,67
11	318	SEMINATIVO	1	56 ca	0,38	0,29
11	320	BOSCO CEDUO	1	4 are 40 ca	0,41	0,14
11	322	BOSCO CEDUO	1	3 are 19 ca	0,30	0,1
11	324	SEMINATIVO	2	3 ha 15 are 16	151,37	130,21
11	326	BOSCO CEDUO	1	4 are 27 ca	0,40	0,13

E' da ritenersi compresa nel compendio quota di 1/2 di piena proprietà del  
Mappale costituente la strada di accesso da Via Serrabella individuato al

Catasto Terreni del Comune di Pianoro al Foglio 11 mappale 253, come

indicato nell'atto di provenienza Notaio - - rep.- del 25/10/2006, che si

ritiene del tutto pertinenziale al compendio pignorato.

Tale particella risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Pianoro

intestati a “- SRL Proprietà per 1/2:

Foglio	Part	Qualità	Cl.	Sup.	R.D.€	R.A.€
11	253	SEMINATIVO	2	05 are 41 ca	2,60	2,24

Si precisa inoltre che sui mappali identificati al Catasto terreni al Foglio 11

particelle 254, 258 (soppressa) e 273 è in corso di realizzazione un

fabbricato ad uso cantina vinicola che non risulta ancora accatastato al

Catasto Fabbricati.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali della visura e quelli riportati nella

nota di trascrizione del verbale di pignoramento in quanto:

**1. Si precisa che le seguenti particelle:**

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 310 cons.13 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 315 cons.6 are 7 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 317 cons.22 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 319 cons.24 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 321 cons.25 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 323 cons.18 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 325 cons.73ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 327 cons.3 are 51 ca

che risultano pignorate, sono state oggetto di Espropriazione per pubblica utilità da parte della - con Atto trascritto in data 19/04/2012 al reg. part.- e reg. gen. -precedente alla Trascrizione del verbale di pignoramento e pertanto non fanno parte del compendio in quanto non risultano essere più di proprietà della --- SRL.

2. Non risulta pignorata ma è da ritenersi compresa nel compendio quota di 1/2 di piena proprietà del Mappale costituente la strada di accesso da Via Serrabella individuato al Catasto Terreni del Comune di Pianoro al Foglio 11 mappale 253 e come indicato nell'atto di provenienza Notaio - rep.- del 25/10/2006, che si ritiene del tutto pertinenziale al compendio pignorato.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI, DI SERVITU' E CONVENZIONI**

**Parti comuni:** il bene in oggetto fa parte di un fabbricato di 2 piani fuori terra, adibiti ad abitazioni ed uffici. Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, così come per legge, uso, destinazione e come indicati nel rogito di provenienza. Risultano parti comuni di tutti i subalterni del Foglio 11 mappale 272 i B.C.N.C. identificati al Foglio 11 mappale 272 sub 7 (corte comune) e sub 8 (ingresso comune).

E' da ritenersi compresa nel compendio quota di 1/2 di piena proprietà del mappale costituente la strada di accesso da Via Serrabella individuato al Catasto Terreni del Comune di Pianoro al Foglio 11 mappale 253, come indicato nell'atto di provenienza Notaio - rep.- del 25/10/2006, che si ritiene



del tutto pertinenziale al compendio pignorato.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di

esistere e siano conseguenti allo stato di fatto in cui si trovano i beni stessi.

In particolare con atto Notaio - rep - del 9 febbraio 2005 risulta costituita tra

- e -. con sede in Bologna, “*servitù perpetua per la posa e il mantenimento di*

*una o più condotte per il trasporto di acque su strisce di terreno poste in*

*comune di Pianoro, località Rastignano. (..) Dette strisce, della larghezza di*

*metri 3 (più precisamente m 1 di area occupata e m 2 di area di rispetto)*

*della lunghezza complessiva di m 228 e della superficie complessiva di*

*m<sup>2</sup>684 riguardano i terreni censiti al vigente Catasto Terreni del comune di*

*Pianoro al Foglio 11 con i mappali 68, 76,257 e 258”, come meglio indicato*

nell’atto che si allega alla presente perizia.

**Convenzioni:**

Convenzione edilizia –Atto d’obbligo unilaterale per interventi in zona

agricola Notaio - rep. - del 8/8/2008 con la quale la - si obbliga nei confronti

del Comune di Pianoro, al rispetto delle seguenti condizioni: “*a terminare gli*

*impegni assunti nel Piano di Sviluppo Aziendali (PSA) entro la tempistica*

*programmata e ad asservire la SAU utilizzata nell’applicazione dell’indice*

*di utilizzazione fondiaria nelle due fasi di realizzazione dei fabbricati”,*

come meglio indicato nell’atto che si allega in perizia.

**VINCOLI E ONERI**

› Costituzione di vincolo Notaio - rep. - del 25/10/2006 trascritto il

18.11.2006 al reg. gen. - e reg. part. - relativo alla formazione del

compendio unico come unità indivisibile dei beni acquistati per un

periodo di almeno dieci anni, come di seguito riportato:

*“(..) trattasi di acquisto di terreni agricoli e relativo fabbricato pertinenziale diretti a costituire compendio unico da coltivare e condurre in qualità di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni a partire da oggi ed a tal fine dichiara di essere Società Agricola avente la qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale iscritta nella sezione speciale avente ad oggetto l’esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all’art.2135 del c.c., trattandosi di territori montani. Pertanto agli effetti della suddetta normativa la Società acquirente, a mezzo come sopra, dichiara di vincolare alla formazione del compendio unico come unità indivisibile i beni come sopra acquistati per un periodo di almeno dieci anni dalla data odierna, impegnandosi a non frazionare, ad alcun titolo detto compendio per effetto di trasferimento, espressamente autorizzando la trascrizione del presente vincolo presso i Pubblici Registri con esonero dei competenti Dirigenti da ogni responsabilità in merito.”*

#### **CONFINI**

I beni in oggetto confinano con atrio comune ed altre proprietà, salvo altri.

#### **PROPRIETÀ**

Gli immobili appartengono in piena proprietà alla società esecutata - SRL con sede in Pianoro, C.F. -.

Si precisa che le seguenti particelle:

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 310 cons.13 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 315 cons.6 are 7 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 317 cons.22 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 319 cons.24 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 321 cons.25 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 323 cons.18 ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 325 cons.73ca

Comune di Pianoro Foglio 11 particella 327 cons.3 are 51 ca

che risultano pignorate, sono state oggetto di Espropriazione per pubblica utilità da parte della - con Atto trascritto in data 19/04/2012 al reg. part.- reg. gen. - (All.18) precedente alla Trascrizione del verbale di pignoramento e pertanto non fanno parte del compendio in quanto non sono più di proprietà della --- SRL.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni pignorati sono pervenuti alla società esecutata con il seguente atto:

Compravendita Notaio - rep.- del 25/10/2006 trascritto il 18/11/2006 al reg. part.-e reg. gen.-

#### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Trattasi di società.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (relativamente ai beni in oggetto):

› Ipoteca volontaria Notaio - rep. - del 25/10/2006 a favore di MPS - con sede in Firenze, iscritta al reg. part. - reg. gen - del 25/11/2006, gravante gli immobili in Comune di Pianoro;

› Ipoteca volontaria Notaio - rep. - del 25/10/2006 a favore di - con

sede in Bologna, iscritta al reg. part. - reg. gen - del 25/11/2006

gravante gli immobili in Comune di Pianoro;

› Ipoteca volontaria Notaio - rep. - del 04/04/2012 contro - in qualità di

terzo datore di ipoteca della Società esecutata e a favore di Banca di -

con sede in Monterenzio, iscritta al reg. part. - reg. gen - del

05/04/2012 gravante, tra gli altri, gli immobili in Comune di Castello

di Serravalle e Comune di Pianoro;

› Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 30.04.2012 al reg.

gen. - e al reg. part. - a favore della - srl.

### REGIME FISCALE

La Società esecutata **non è** qualificabile come **impresa costruttrice**.

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o ad Imposta di Registro, a

seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di

C.C. n.30 del 06.07.2011, l'area in oggetto ricade all'interno delle zone

indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla

presente perizia e sono normate dagli Articoli del PSC indicati nel medesimo

Certificato, al quale si rimanda.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

I fabbricati oggetto di procedura esecutiva sono stati costruiti in forza dei

seguenti atti amministrativi e loro varianti:

- Permesso di costruire n. 62/2007 P.G. 17895/2007 inerente la

	realizzazione di una cantina vinicola, accessori agricoli e pertinenze e	
	successiva proroga prot. 10290 del 5/8/20011;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permesso di costruire n.66/2005 Prot. 14984/2005 inerente opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da capannone ad uso</li> </ul>	
	agricolo a studi professionali;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condono edilizio n.4083/2004 rilasciato il 10/09/2005 relativo alla</li> </ul>	
	realizzazione di soppalco adibito ad so magazzino agricolo, mediante	
	trapianatura a mezzo di solaio metallico collegato con una scala al	
	sottostante piano terra;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D.I.A. prot. 5936 del 14/04/2005 per manutenzione straordinaria di</li> </ul>	
	capannone ad uso agricolo – ristrutturazione del coperto con isolamento	
	termico, rivestimento pareti esterne;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permesso di costruire in sanatoria n.54/2008 per la realizzazione di</li> </ul>	
	copertura metallica ai locali adibiti a ricovero mezzi-automezzi e	
	attrezzature agricole;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S.C.I.A. prot.14549 del 24/11/2011 per mutamento di destinazione</li> </ul>	
	d'uso da studio a residenza (Unità immobiliare Foglio 11 mappale 272	
	sub.9-P1).	
	Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.	
	Sulla base del sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità dei	
	fabbricati ad uso ufficio/abitazione e ad uso ricovero attrezzi rispetto allo	
	stato licenziato.	
	Per quanto riguarda il fabbricato ad uso cantina vinicola, esso è in corso di	
	realizzazione e deve essere ultimata la pratica presso gli uffici tecnici	
	competenti a cura dell'aggiudicatario. Si precisa che è stata concessa da	

parte del Comune di Pianoro proroga fino al 10/08/2014 del termine di ultimazione degli interventi edilizi previsti dal Permesso di Costruire n.62/2007. Pertanto l'immobile è da regolarizzare a carico dell'aggiudicatario.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ad uso ufficio identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 272 sub.4 risulta occupato dal Sig. -, amministratore della Società esecutata, in virtù di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato in data 30/06/2006, registrato il 27/11/2006 all'Agenzia delle Entrate di Imola, data anteriore alla trascrizione del verbale di pignoramento. La durata di tale locazione è di 6 anni dal 1/7/2006 al 30/6/2012. Nel contratto è indicato che *“Successivamente il contratto si rinnoverà tacitamente di 6 anni in 6 anni, qualora una delle parti non provveda a darne disdetta all'altra mediante lettera raccomandata a/r con preavviso di sei mesi prima di ogni singola scadenza”*. Il canone annuo della locazione è stabilito in complessivi € 25.000,00 che, per gli effetti di cui all'art. 2923 c.c., si reputa congruo.

L'immobile ad uso abitazione identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 272 sub.9 risulta occupato dal Sig. -, amministratore della Società esecutata, in virtù di contratto di locazione ad uso civile abitazione stipulato in data 1/2/2012, registrato il 1/3/2012 all'Agenzia delle Entrate di Bologna, data anteriore alla trascrizione del verbale di pignoramento. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, con decorrenza dal 1/2/2012 e termine al 31/1/2016. In esso è indicato che : *“alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che*

*sia necessaria disdetta per finita locazione il contratto è prorogato di diritto*

*per un uguale periodo di quattro anni (..)*”. Il canone annuo di locazione è

di € 10.200,00, che, per gli effetti di cui all’art. 2923 c.c., si reputa congruo.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto in oggetto è situato in comune di Pianoro in Via Serrabella n.

12 e trattasi del Podere denominato “Campo Vecchio”, composto da terreni

agricoli con due sovrastanti fabbricati, dei quali uno ad uso ufficio e

abitazione ed uno a destinazione agricola di magazzino e ricovero attrezzi e

macchinari per la coltivazione del fondo. Risulta inoltre in corso di

costruzione un fabbricato semi-interrato ad uso cantina vinicola.

**Il fabbricato principale** è su due piani fuori terra ed costituito da

due unità, una delle quali ad uso ufficio e l’altra ad uso residenziale.

La **struttura** portante è in travi e pilastri in ferro tamponate con

blocchi di laterizio; nel fronte est la muratura è interamente sostituita con

una vetrata strutturale; la copertura è a due falde con manto in lamiera

metallica.

**L’unità immobiliare ad uso ufficio** (foglio 11 part. 272 sub. 4), di

circa m<sup>2</sup> 200 si trova al piano terra ed è costituita da un ampio open space e

tre ambienti per i servizi: una zona cottura, un locale caldaia e un bagno.

**L’ unità immobiliare ad uso abitativo** (foglio 11 part. 272 sub. 9),

di circa m<sup>2</sup> 200 è posta al piano primo ed è costituita da un ampio soggiorno

con angolo cottura, tre camere, due bagni e disimpegno.

Il grado delle finiture e lo stato di manutenzione è buono.

**Il fabbricato accessorio** (foglio 11 part. 272 sub. 6) adibito a

ricovero mezzi-automezzi e attrezzature agricole ha una superficie

complessiva di circa m<sup>2</sup> 100 ed è collegato al fabbricato principale mediante

una pergola realizzata in tubolare metallico. La costruzione si sviluppa su un

solo livello ed è realizzata su una piastra-pavimentazione in cemento armato;

**ha struttura** in tubolare metallico ed è finita con doghe di legno mordenzato

di colore grigio scuro. Il tetto ha struttura in tubolare metallico ed il manto di

copertura è in lamiera grecata. I portoni sono costituiti da infissi metallici

verniciati colore grigio antracite.

E' inoltre presente un **fabbricato in corso di costruzione** ad uso

cantina vinicola e relativi accessori agricoli e pertinenze. Il progetto prevede

la realizzazione di una superficie di circa m<sup>2</sup> 600 e risulta realizzata

all'attualità la **struttura portante** in cemento armato.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli

impianti presenti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 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.

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in

oggetto, puramente a titolo indicativo, è indicata di seguito. Si precisa che la



superficie dei terreni è quella catastale; la determinazione delle superfici è da

ritenersi indicativa in quanto i beni vengono stimati a corpo e non a misura:

Porzione di fabbricato uso abitazione	circa m <sup>2</sup> 200,00
---------------------------------------	-----------------------------

Porzione di fabbricato uso ufficio	circa m <sup>2</sup> 200,00
------------------------------------	-----------------------------

Fabbricato uso deposito	circa m <sup>2</sup> 100,00
-------------------------	-----------------------------

Cantina vinicola	circa m <sup>2</sup> 600,00
------------------	-----------------------------

Area urbana	circa mq 568,00
-------------	-----------------

Terreni agricoli	superficie catastale 16 ha 81 are 80 ca
------------------	---

### STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà del Podere denominato “Campo Vecchio”, sito in Via Serrabella n. 12 in comune di Pianoro, composto da terreni agricoli, in prevalenza coltivati a vigneto, con due fabbricati, dei quali uno ad uso ufficio e abitazione ed uno a destinazione di magazzino e ricovero attrezzi e macchinari per la coltivazione del fondo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

Fabbricato uso abitazione e ufficio	€ 1.040.000,00
-------------------------------------	----------------

Fabbricato uso deposito	€ 35.000,00
-------------------------	-------------

Cantina vinicola	€ 600.000,00
------------------	--------------

