

**Dott. ing. Carlo Triacca**

Via A. Barbacci, n. 33 - 40139 BOLOGNA

Telfax: 051.532552 – Cell.: 338.4868296

E-mail:ingcarlotriacca@gmail.com - ing.carlotriacca@tiscali.it

## TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MARCO D'ORAZI**

\* \* \*

**N. 241/2011**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato residenziale e terreni.

Il fabbricato è composto da appartamento destinato ad uso civile abitazione, posto al piano terra e primo, per una superficie commerciale di circa 300 mq e vani cantina al piano primo e secondo interrato, per una superficie commerciale di circa 130 mq. L'appartamento è costituito, al piano terra, da ingresso, soggiorno, tinello, sala, cucina e bagno, al piano primo, da sei camere e due bagni.

I terreni attualmente censiti a bosco, vigneto e seminativi incolti hanno una superficie globale commerciale di circa 08,8 ha.

L'immobile è sito in Comune Bologna e Casalecchio di Reno (BO), il fabbricato è sito in Comune Bologna, in via di Monte Albano n.15.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati/terreni del Comune di Bologna (BO) beni intestati a:

1. **L'esecutato** – proprietario per 1/1 (un primo),

foglio 254, Mapp.:

o 102 , sub. 13, (graffato con 108, sub. 4), zona cens. 2, piano S1-T-1-2, categoria A/3, classe 2, consist. vani 13, rendita euro 1.712,05;

*corte esclusiva* distinti al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio n.254,

Mapp.:

- o 102 , sub. 9, B.C.N.C.;

*comproprietà, pro-quota, parti coperte e scoperte pertinenziali al fabbricato* distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n.254,

Mapp.:

- o 102 , superf. 492 mq, Ente Urbano

- o 168 , superf. 220 mq, Ente Urbano;

*terreni*, posti in Comune di Casalecchio di Reno (BO), distinti al Catasto terreni di detto Comune al foglio n.12, Mapp.:

- o 43 , qualità VIGNETO, classe 3, superf. 52 are e 96 ca, redd. Domin.

Euro 54,70, redd. Agr. 42,39

e *terreni*, posti in Comune di Bologna (BO), distinti al Catasto terreni di detto Comune al foglio n.254, Mapp.:

- o 374 , qualità SEMINATIVO, classe 4, superf. 08 are e 38 ca, redd.

Domin. Euro 4,54, redd. Agr. 3,90

- o 59 , qualità VIGNETO, classe 3, superf. 29 are e 75 ca, redd. Domin.

Euro 30,73, redd. Agr. 23,82

- o 92 , qualità VIGNETO, classe 3, superf. 39 are e 30 ca, redd. Domin.

Euro 40,59, redd. Agr. 31,46

- o 93 , qualità SEMIN. ARBOR., classe 4, superf. 83 are e 70 ca, redd.

Domin. Euro 45,39, redd. Agr. 38,90

- o 94 , qualità VIGNETO, classe 3, superf. 17 are e 00 ca, redd. Domin.

Euro 17,56, redd. Agr. 13,61

- o 95 , qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superf. 01 ha, 68 are e 72 ca,

redd. Domin. Euro 91,49, redd. Agr. 78,42

- o 96 , qualità SEMINATIVO, classe 4, superf. 22 are e 75 ca, redd.

Domin. Euro 12,34, redd. Agr. 10,57

- o 98 , qualità SEMINATIVO, classe 4, superf. 05 are e 76 ca, redd.

Domin. Euro 03,12, redd. Agr. 02,68

- o 99 , qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superf. 07 are e 60 ca, redd.

Domin. Euro 04,12, redd. Agr. 03,53

- o 100 , qualità BOSCO ALTO, classe U, superf. 25 e are 07 ca, redd.

Domin. Euro 05,89, redd. Agr. 00,65

- o 256 , qualità SEMINATIVO, classe 4, superf. 18 are e 60 ca, redd.

Domin. Euro 10,09, redd. Agr. 08,65

- o 257 , qualità VIGNETO, classe 3, superf. 06 are e 00 ca, redd.

Domin. Euro 06,20, redd. Agr. 04,80

- o 375 , qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superf. 03 ha, 68 are e 41 ca,

redd. Domin. Euro 199,78, redd. Agr. 171,24

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

**C'è** corrispondenza fra identificazione catastale e quanto pignorato.

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

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere, previste o richiamate nei citati atti, titoli, rogiti e successioni di provenienza. E' compresa comproprietà di parti comuni a norma di legge e dei titoli di provenienza.

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

esistere, previste o richiamate nei citati atti, titoli, rogiti e successioni di provenienza e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

### **VINCOLI E ONERI**

Tutti quelli conseguenti lo stato legale in cui l'unità immobiliare si trova.

### **CONFINI**

Beni comuni da più lati, beni di altra proprietà, salvo altri.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di compravendita, trascritto a Bologna l'esecutato acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di stima, ad eccezione del mapp. 102 sub. 9 per la quale acquistava, "per mero errore materiale", solo la comproprietà. Per quanto riguarda il suindicato mappale 102 sub. 9, l'esecutato acquistava l'altra metà della particella con atto di permuta trascritto a Bologna, divenendone pieno proprietario per 1/1 (un primo).

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

Negli atti di provenienza l'esecutato ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedere la relazione notarile e/o doc. ipocatastale agli atti. In particolare ci si riferisce a: "sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 C.p.P. trascritto il 22 ottobre 2010 al n. part.28929 e n. gen. 47608, a favore del Demanio dello Stato, con sede in Roma, con domicilio eletto in Bologna presso la Procura della Repubblica, a carico del Sig. Lolli Giulio, gravante, fra l'altro, tutti gli immobili suddescritti ad eccezione delle particelle 102 sub.9, 102, 168 e 256" come appare in relazione notarile suindicata.

### REGIME FISCALE

*Due ipotesi:*

- *Se proveniente da Privato*

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro

- *Se proveniente da Società*

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

Trattasi di immobile di costruzione antecedente il 1 settembre 1967.

Per l'immobile oggetto di stima risulta, agli atti del Comune in

oggetto, risulta la seguente principale documentazione autorizzativa:

- Parere in sanatoria capofila n.prot. 135224/98, trasmissione di documentazioni impianti capofila n.prot. 80083/91, lavori inerenti vincolo idrogeologico capofila n.prot. 49075/94, ricorso contro P.R.G.vigente all'epoca capofila n.prot. 23869/93
- Denuncia di inizio attività V.C.O. stralcio alla D.I.A. 128353/2009, senza opere, P.G. 128933/09 del 25.05.2009.
- Non è stato possibile reperire ultimo certificato di abitabilità e usabilità

L'immobile presenta alcune ridotte difformità, anche catastali, rispetto allo stato legittimato, da regolarizzarsi a carico dell'aggiudicatario se ed in quanto alla data del decreto di trasferimento i regolamenti edilizi lo consentano.

La destinazione dei terreni risulta principalmente di tipo rurale e

paesaggistico, rimango tutt'ora in attesa di ricevere dai Comuni interessati alcuni C.D.U.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile, per quanto riguarda il fabbricato, risulta libero.

Per quanto riguarda alcuni mappali di terreni si segnala che il sottoscritto è in attesa di ricevere dati più precisi in merito ad un contratto d'affitto stipulato, nel 2008 e a scadenza 14 agosto 2023, dal precedente proprietario che non è menzionato negli atti di provenienza riferiti all'esecutato.

L'esecutato risulta cancellato dall'anagrafe degli Italiani residenti all'estero per irreperibilità.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di fabbricato residenziale e terreni.

Il fabbricato è composto da appartamento destinato ad uso civile abitazione, posto al piano terra e primo, per una superficie commerciale di circa 300 mq e vani cantina al piano primo e secondo interrato, per una superficie commerciale di circa 130 mq. L'appartamento è costituito, al piano terra, da ingresso, soggiorno, tinello, sala, cucina e bagno, al piano primo, da sei camere e due bagni.

I terreni attualmente censiti a bosco, vigneto e seminativi incolti hanno una superficie globale commerciale di circa 08,8 ha.

L'immobile è sito in Comune Bologna e Casalecchio di Reno (BO), il fabbricato è sito in Comune Bologna, in via di Monte Albano n.15.

Il grado delle finiture è sufficiente:

o Pareti interne con intonaco tinteggiato

o Pareti esterne con intonaco tinteggiato

o Porte d'ingresso a vetri con persiane in legno

o Pavimentazione in ceramica e/o legno

o Serramenti delle finestre/portefinestre alcuni con vetrocamera, alcune inferriate metalliche e persiane esterne

o Serramenti interni con porte in legno

o Bagni con pavimentazione e pareti piastrellate in ceramica

o Dotato d'impianto di riscaldamento, con elementi radianti, alcuni termo-arredo ed alcune zone con impianto di climatizzazione

o Lo stato di conservazione e di manutenzione interni sono sufficienti.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, 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 del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

appartamento p. terra e primo	circa mq	300,00
-------------------------------	----------	--------

cantine 1° e 2° p. interrato	circa mq	130,00
------------------------------	----------	--------

terreni (indicativo) circa ha 08,80

### STIMA DEL BENE

Come già indicato nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** per la quota di 1/1 (un primo) di Porzione di fabbricato residenziale e terreni. Il fabbricato è composto da appartamento destinato ad uso civile abitazione, posto al piano terra e primo, per una superficie commerciale di circa 300 mq e vani cantina al piano primo e secondo interrato, per una superficie commerciale di circa 130 mq. I terreni attualmente censiti a bosco, vigneto e seminativi incolti hanno una superficie globale commerciale di circa 08,8 ha. L'immobile è sito in Comune Bologna e Casalecchio di Reno (BO), il fabbricato è sito in Comune Bologna, in via di Monte Albano n.15.

Pertanto, 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, il sottoscritto 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**:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE € 1.000.000,00

**Percentuale d'abbattimento** circa **20 %**

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA** € **800.000,00**

**(Euro ottocentomila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il



sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 25 gennaio 2013

IL CONSULENTE TECNICO

(ing. Carlo Triacca)