

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**N. 240/04**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R. G. ESEC.**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

**Fabbricato ad uso civile abitazione al piano rialzato, con locali ad uso abitativo al piano seminterrato, garage, magazzino e legnaia in corpi separati, sito in Comune di Castel del Rio, località Belvedere, via Provinciale Sillaro n. 2358.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

- **N.C.E.U.** del Comune di Castel del Rio - Foglio 9 map. 198 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5 località Belvedere piano T-S1 rendita € 361,52.
- **N.C.T.** del Comune di Castel del Rio - Foglio 9 map. 224 fabbricato rurale superficie Ha 00.05.96.

**ATTENZIONE:** Con tabella di variazione del 23.03.1990 n. 1247 il map. 198 del Foglio 9 è diventato map. 224 al N.C.T., mentre al N.C.E.U. è rimasto map. 198; inoltre la planimetria catastale dovrà essere aggiornata in base alle variazioni consentite da concessione a sanatoria. Il proprietario mi informa che ci sono degli sconfinamenti con le proprietà vicine, che dovranno essere regolarizzate dopo aver accertato con rilievo topografico le eventuali differenze nei confini.

## **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO**

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

### **PARTI COMUNI**

L'area cortiliva è comune al fabbricato in oggetto.

### **SERVITU ATTIVE E PASSIVE**

Nell'atto di provenienza si legge che l'immobile viene venduto unitamente alle eventuali servitù attive, anche se non trascritte.

### **CONFINI**

Beni di altre proprietà, via Sillaro, salvo altri.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto l'esecutato ha acquistato la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

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

Nell'atto di acquisto l'esecutato dichiara di essere libero da vincoli matrimoniali.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedi relazione notarile agli atti.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

(Concessioni, abitabilità o usabilità, Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/2003)

Agli atti del Comune di Castel del Rio risultano rilasciati i seguenti

atti amministrativi:

- Licenza edilizia in data 25.11.1972 (il Comune non è stato in grado di produrre l'atto amministrativo).
- Concessione edilizia n. 238 prot. n. 1333 in data 23.11.1978 per realizzazione di veranda
- Concessione a sanatoria n. 60 prot. 2080 in data 01.06.1994
- L'abitabilità risulta rilasciata in data 27.04.1972 P.G. n. 100 (il Comune non è stato in grado di produrre l'atto amministrativo).

Dal controllo fra quanto licenziato e quanto realizzato sono state accertate alcune difformità interne che potranno essere sanate presentando D.I.A. a sanatoria.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile è occupato dall'esecutato.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Fabbricato ad uso civile abitazione al piano rialzato, con locali ad uso abitativo al piano seminterrato, garage, magazzino e legnaia in corpi separati, sito in Comune di Castel del Rio, località Belvedere, via Provinciale Sillaro n. 2358.

**Il fabbricato** è una costruzione realizzata nell'anno 1973, con struttura portante in c.a. e muratura di mattoni intonacata e tinteggiata; il coperto è a falde inclinate.

E' costituito dal piano seminterrato ad uso locali abitativi e piano rialzato ad uso civile abitazione; al piano rialzato troviamo una veranda, un'ampia cucina con camino a legna che collegato all'impianto termico provvede al riscaldamento durante la stagione invernale, tre camere e un

bagno; al piano seminterrato ci sono quattro locali ad uso abitativo con due wc ed un disimpegno.

Il grado delle finiture è modesto:

- Veranda in profilato d'alluminio e vetri semplici
- Pareti ad intonaco civile
- Pavimenti in ceramica
- Porta d'ingresso in profilato metallico
- Porte interne in legno del tipo tamburato
- Doppi serramenti alle finestre in profilato d'alluminio con tapparelle al piano rialzato, mentre al piano seminterrato all'esterno ci sono gli scuri in legno
- Pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica con sanitari bianchi e rubinetteria di serie
- L'impianto di riscaldamento al piano rialzato è alimentato a legna o a G.P.L.; al piano seminterrato è alimentato solo a G.P.L.
- L'impianto elettrico viene dichiarato a norma dal proprietario.

Lo stato di conservazione e di manutenzione sono discreti.

In corpi separati in lamiera e muratura troviamo un garage, un magazzino con pollaio e forno, una legnaia.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

La superficie commerciale del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- |                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| - Fabbricato ad uso abitativo | circa mq 240,00 |
| - Garage, magazzino, legnaia  | circa mq 40,00  |

### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione al piano rialzato, con locali ad uso abitativo al piano seminterrato, garage, magazzino e legnaia in corpi separati, sito in Comune di Castel del Rio, località Belvedere, via Provinciale Sillaro n. 2358.

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 DELL'INTERO BENE** **€ 170.000,00**

(euro centosettantamila)

\* \* \*

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, lì 7 novembre 2005

**IL CONSULENTE TECNICO**

(Geom. Emilio Fusari)