

TRIBUNALE di BOLOGNA

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.69/2016**

LOTTO 4

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento trascritto a Bologna in data 10.02.2016 all'art.3609 reg. part. è stato pignorato tra gli altri, l'intera proprietà di una corte colonica con soprastanti fabbricati fatiscenti e semi-crollati con terreno circoscritto, in comune di Argelato – frazione Funo – località San Lorenzo – via Rotonda Segnatello n.6 (ex vicolo della Ferrovia n.3 e poi civico n.254)

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE DEL BENE

All'esame è un'ex corte colonica costituita dalla casa, dall'ex stalla-fienile, e da un piccolo fabbricato accessorio; il tutto con terreno circostante. I fabbricati sono collabenti, diroccati, e praticamente **quasi completamente crollati**.

L'immobile confina con il Centergross, ed è ubicato in comune Argelato – frazione Funo – località San Lorenzo – via Rotonda Segnatello n.6 (ex vicolo della Ferrovia n.3 e poi civico n.254).

L'accesso all'immobile avviene attraversando una cavedagna per circa 300 metri, con entrata dalla via Rotonda Segnatello.

Le superfici lorde, puramente a titolo indicativo, sono circa le seguenti.

- Abitazione collabente su due livelli piano terra e primo ----- mq. 364
- Stalla e fienile semi-crollato considerando un solo livello ----- mq. 388
- Forno e pollaio considerando un solo livello ----- mq. 16
- Corte circoscritta ai fabbricati mappale 42 superficie approssimata ----- mq. 3.600
(superficie ente urbano mappale 42 dedotto l'ingombro dei fabbricati ivi insistenti)
- Terreno agricolo ad est mappale 688 ----- mq.1.195

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia delle Entrate in Comune di Argelato - Catasto Fabbricati - foglio **42** - mappale **42** :

- sub **2** - categoria C/6 - classe 1° - mq. 40 - superficie catastale mq.46 - rendita Euro 196,40 – piano T;
- sub **3** – categoria A/5 – classe 2° - vani 9,5 – superficie catastale mq.311 - rendita Euro 171,72- piani 1°- 2°;
- sub **4** – categoria D/10 – rendita Euro 1.250,00.

Vi è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in capo al defunto esecutato.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, non si attesta la conformità delle planimetrie catastali, in quanto gli immobili sono semi-crollati e pertanto hanno cambiato la configurazione. Infine si precisa che parte del sub 3, probabilmente un ex pozzo, è stato completamente demolito.

Porzioni Comuni

L'elaborato planimetrico prot.000134632 del 09.05.2002 indica quali BCNC (beni comuni non censibili) il sub **1** (corte circoscritta ai fabbricati).

Catasto terreni

- Mappale **42** ente urbano di mq. 4.220 quale area di sedime e sul quale sorgono i fabbricati;
- Mappale **688** prato di 1° classe di ma. 1.195.

CONFINI

Beni Centergross srl, e beni Azienda Agricola snc da più lati.

PROVENIENZA DEI BENI

Il bene pervenne al defunto debitore esecutato in forza di successione del 11.11.2009 n.35 – volume n.60 trascritta il 17.12.2009 all'art.35774 reg. part., con accettazione tacita di eredità trascritta il 18.12.2013 all'art. 31877 reg. part., nonché per successione del 30.01.2013 n.248 volume n.9990, trascritta il 18.04.2013 all'art.9715 reg. part., con accettazione tacita di eredità trascritta il 18.12.2013 all'art.31878.

(Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti).

L'esecutato è deceduto in data 09.11.2017, ed era coniugato in regime di separazione dei beni.

Il coniuge in data 07.02.2018 ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario, di cui all'atto del notaio dr. Umberto Tosi di Bologna, rep.33.981, trascritto a Bologna in data 13.02.2018 all'art.4474.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni :

- Ipoteca volontaria del 03.08.2012 art. 4633 reg. part;
- Ipoteca giudiziale del 09.11.2015 art. 7096 reg. part.

Trascrizioni :

- Pignoramento di cui sopra.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 10.03.2016.

- Costituzione di Fondo Patrimoniale tra i coniugi con atto notaio dr.ssa Rita Merone del 04.02.2013 rep.52.265, trascritto a Bologna il 05.02.2013 all'art.3398. Tuttavia a fronte della domanda giudiziale del 01.02.2016 rep.43/2016, il Tribunale di Bologna IV° sezione con Ordinanza del 29.09.2016 ha dichiarato inefficace (nei confronti del creditore procedente nella presente esecuzione immobiliare) l'atto costitutivo di fondo patrimoniale di cui al ricorso.

Servitù :

- Sul mappale 688 insiste un traliccio per l'energia elettrica.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE URBANISTICA

Gli immobili sono stati edificati anteriormente al 01.09.1967, e di fatto sono inagibili in quanto semi-crollati.

Il comune di Argelato, salvo errori ed omissioni, ha prodotto in visione solamente la concessione edilizia n.1364 del 25.03.1988, relativa alla mera apertura di una finestra e di una porta esterna nel fabbricato abitativo al piano terreno lato est.

Cenni Urbanistici

Il PSC identifica gli immobili in Ambito 15 – APL regolamentato dall'art. 33; altresì nel RUE sono regolamentati dall'art.20, quali edifici non sono classificati di valore storico-testimoniale, ed in parte recuperabili.

La procedura non è in grado di garantire la possibilità di recuperare gli edifici mediante la loro ristrutturazione. La fattibilità è da verificare e concordare, da parte degli interessati all'acquisto quali potenziali aggiudicatari all'asta giudiziaria, con l'ufficio tecnico del comune di Argelato.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono liberi.

Il mappale di terreno **688** è occupato da un cosiddetto terzista che lo coltiva per conto della proprietà.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non ci sono impianti

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi della DGR n.832/2013 (Allegato 1) del 24 giugno 2013 e DGR 1275/2015.

STIMA DEL BENE

Valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare
stimato a corpo e non a misura

€uro 350.000,00

**PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO AI FINI DI UNA
VENDITA GIUDIZIARIA
CON ABBATTIMENTO DEL 30%**

€uro 245.000,00

Bologna, li 22 marzo 2018