

# **TRIBUNALE di BOLOGNA**

\*\*\*

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

\*\*\*

## **LOTTO 5**

\*\*\*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con pignoramento trascritto a Bologna in data 10.02.2016 all'art.3609 reg. part. è stato pignorato tra gli altri, è stato pignorato tra gli altri, l'intera proprietà di una corte colonica con soprastanti fabbricati fatiscanti e semi-crollati con terreno circoscritto, in comune di Argelato – frazione Funo – località La Palazzina – via Rotonda Segnatello n.8-10 (ex vicolo della Ferrovia n.5)

### **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 corte 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 La Palazzina – via Rotonda Segnatello n.8-10 (ex vicolo della Ferrovia n.5).

L'accesso all'immobile avviene percorrendo oltre un chilometro attraverso una cavedagna, con entrata dalla via Rotonda Segnatello.

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

- Abitazione collabente in parte crollata su due livelli piano terra e primo ----- mq. 370
- Abitazione piano seminterrato ----- mq. 285
- Stalla e fienile semi-crollato considerando un solo livello ----- mq. 280
- Fabbricatino accessorio semi-crollato considerando un solo livello ----- mq. 35
- Corte circoscritta ai fabbricati mappale 68 superficie approssimata ----- mq. 5.600  
(superficie ente urbano mappale 42 dedotto l'ingombro dei fabbricati ivi insistenti)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia delle Entrate in Comune di Argelato - Catasto Fabbricati - foglio **42** - mappale **68** :

- sub **3** – categoria A/5 – classe 1° - vani 9,5 – superficie catastale mq.402 - rendita Euro 147,19 - piani S1- T-1°;
- sub **4** - categoria C/2 - classe 1° - mq. 162 - superficie catastale mq.195 - rendita Euro 744,63 – piano S2;
- sub **5** - categoria C/2 - classe 1° - mq. 66 - superficie catastale mq.77 - rendita Euro 303,37 – piano T;
- sub **6** – categoria D/10 – rendita Euro 780,00.

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.

### Porzioni Comuni

L'elaborato planimetrico prot.296476 del 24.10.2002 indica quali BCNC (beni comuni non censibili) il sub **1** (corte circoscritta ai fabbricati).

### Catasto terreni

- Mappale **68** ente urbano di mq. 6.197 quale area di sedime e sul quale sorgono i fabbricati; Si precisa che la sagoma del fabbricato abitativo (sub 3) rappresentato nell'estratto di mappa, è difforme. Ossia i lati est ed ovest sono in realtà più corti rispetto alla mappa nell'ordine di mt. 3,50 circa (circa mt. 16,50 in luogo di mt. 20,00 indicati nella mappa). Altresì i lati nord e sud parrebbero conformi se si considera anche la porzione in aggiunta del piano seminterrato.

Infine a mero titolo informativo si precisa che il manufatto, probabilmente del gas, il quale insiste sul confinante mappale 189 di proprietà del Centrgross srl, nonché posto a sud rispetto alla corte in esame, è stato realizzato a circa mt.9 dal confine sud mentre nella mappa è rappresentato quasi a ridosso del confine medesimo ossia a circa mt.2.

## 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 09.05.2007 art. 6967 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. Si precisa che nel Fondo non sono compresi i beni oggetto della presente relazione. 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.

## **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.

### **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.

## **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 300.000,00**

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

**€uro 210.000,00**

Bologna, li 22 marzo 2018