

TRIBUNALE di BOLOGNA

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

LOTTO 3

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 un fabbricato grezzo in fase di costruzione con corte circoscritta, in comune di Bentivoglio – frazione Castagnolo Minore – via S.Maria in Duno n.7.

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE DEL BENE

All'esame è un fabbricato in fase di costruzione allo stato grezzo non avanzato e non terminato (manca l'intero coperto, alcune pareti esterne del piano primo nonché tutte le pareti interne), sviluppato su due livelli (piani terra e primo), sito in comune di Bentivoglio – frazione Castagnolo Minore – via S.Maria in Duno n.7 (Rotonda Segnatello), praticamente quasi a ridosso della Strada Provinciale 3 (trasversale di pianura) e della Ferrovia, nonché nelle estreme nelle vicinanze del Centergross.

La struttura è in cemento armato a pilastri con blocchetti laterizi di tamponamento tipo "Poroton" spessore cm. 30 (pareti esterne e muri di spina interni principali), con solai in laterizio (classici travetti e pignatte). Da informazioni raccolte pare che l'immobile sia in stato di totale abbandono da almeno 5/6 anni circa, con le conseguenti condizioni di degrado ed ammaloramento generale che hanno danneggiato la struttura.

La proprietà comprende anche un piccolo fabbricato accessorio, posto ad est del fabbricato principale, progettato con destinazione ad uso deposito.

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

- Piano terra ----- mq. 403
(di cui mq.68 circa progettati aperti per portico/loggiati–mq.182 circa progettati per Abitazione e mq.153 per magazzino ed autorimessa)
- Piano primo ----- mq. 377
(di cui mq.182 circa progettati per abitazione e mq.195 per fienile)

- Fabbricato accessorio su un livello progettato uso deposito con loggia ----- mq. 22
- Corte circoscritta al fabbricato (approssimata) ----- mq. 3.000

Il progetto di ristrutturazione in seguito menzionato al capitolo urbanistica, già abbondantemente scaduto, prevedeva la realizzazione di un'abitazione monofamiliare, con magazzino, stalla ed autorimessa, con copertura a quattro falde inclinata; inoltre prevedeva la realizzazione di una sorta di soppalco non abitabile al centro della casa (piano secondo in progetto) con un'altezza media stimata graficamente in mt. 2,10 circa, per un superficie di circa mq. 95 lordi. Infine l'ascensore con presumibile sbarco a tutti i livelli (secondo compreso).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia delle Entrate in Comune di Bentivoglio - Catasto Fabbricati - foglio **51** - mappale **150** :

- sub **2** - categoria A/5 - classe 2° - vani 9 - superficie catastale mq.258 - rendita Euro 144,09- piani 1°- 2°;
- sub **3** – categoria D/10 – rendita Euro 796,00 – piani 1°- 2°.

Porzioni Comuni

L'elaborato planimetrico prot.BO0108034 del 12.06.2006 indica quali BCNC (beni comuni non censibili) il sub **4** quale area cortiliva comune ai sub 2 e 3.

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 due planimetrie catastali, in quanto non aggiornate. La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Catasto terreni

- mappale **150** ente urbano di mq. 3.418 quale area di sedime e sul quale sorge il fabbricato.

A titolo puramente indicativo si precisa che lo spigolo nord-est del fabbricato è un punto fiduciale topografico catastale del foglio di mappa 51 (n.4). La demolizione del fabbricato con fedele ricostruzione può aver mutato le relative coordinate.

Si precisa inoltre che l'immobile non ha attualmente un accesso diretto; ossia l'attuale piazzola/invito dalla strada che permette di parcheggiare un mezzo, e pertanto di entrare nella corte, insiste su un'altra proprietà ossia verosimilmente sui mappali 562 o 436.

Infine si evidenzia che nella mappa del catasto terreni la sagoma del fabbricato, dedotta graficamente, è leggermente differente rispetto alla sagoma reale; ossia nella mappa il lato lungo

del fabbricato (lati nord e sud) è di circa mt. 23,00 in luogo di circa mt. 24,30 reali. Inoltre il piccolo fabbricato accessorio è spostato rispetto alla mappa catastale verso sud-ovest (soprattutto verso sud; probabilmente in occasione della ristrutturazione è stato demolito e ricostruito in posizione differente). La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFINI

Beni San Giulio srl da più lati e strada comunale.

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. Si precisa che nel Fondo non sono compresi i beni di Bentivoglio 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

precedente 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

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967, e di fatto è stato demolito ed all'attualità in parte ricostruito fedelmente.

Il comune di Bentivoglio, salvo errori ed omissioni, ha prodotto in visione quanto segue.

- Permesso di Costruire n.36/05 rilasciato in data 15.12.2005, per la ristrutturazione;
- Deposito pratica sismica del 30.11.2006 – prot. 21352;
- Permesso di Costruire n.04/2010 del 26.04.2010 (scaduto in data 26.04.2013 con provvedimento ufficializzato dal comune di Bentivoglio) per il completamento delle opere di cui al PdC precedente n.36/05.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati pagati in data 26.04.2011 per Euro 14.286,82.

L'immobile in linea generale presenta alcune difformità in relazione alle forature (finestre e porte-finestre di maggiori dimensioni), alle due scale (numero gradini difformi e scala ovest difforme).

Il fabbricato accessorio progettato come deposito con loggia, è di dimensioni maggiori rispetto al progetto (mt. 6,63 x 3,35 grezzo, in luogo di mt. 6,53 x 3,10 finito), ed è più alto di circa mt.1,30.

La loggia è più corta di cm.25 circa a vantaggio del deposito.

Infine, come precisato al capitolo catastale, si precisa che nella mappa del catasto terreni la sagoma del fabbricato, dedotta graficamente, è leggermente differente rispetto alla sagoma reale; ossia nella mappa il lato lungo del fabbricato (lati nord e sud) è di circa mt. 23,00 in luogo di circa mt. 24,30 reali. Inoltre il piccolo fabbricato accessorio è spostato rispetto alla mappa verso sud-ovest ("probabilmente" in occasione della ristrutturazione è stato demolito e ricostruito in posizione differente). Ciò viene specificato in quanto al fine di legittimare lo stato di fatto storico dell'immobile, altro non si sarà potuto fare che riferirsi alla documentazione catastale, quale unica documentazione esistente ante, ovviamente, i due permessi di costruire summenzionati.

L'immobile pignorato nel suo complesso non è pertanto urbanisticamente conforme, per le difformità sopra riportate. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario, eventuale pratica sismica compresa. A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado

di fornire ulteriori informazioni oltre a quelle sopra riportate. Pertanto ulteriori verifiche dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia, di concerto con il comune di Bentivoglio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero.

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.

STIMA DEL BENE

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

€uro 250.000,00

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

€uro 175.000,00

Bologna, li 06 marzo 2018