

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 5/19

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza

-

18/11/2019

contro

Ore 9:20

-

* * *

LOTTO 1

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in - a favore di -

contro -, è stata pignorata:

a) la piena proprietà sui seguenti beni immobili:

C.T. del Comune di Casalecchio di Reno - Foglio 9

- Mapp. 186, prato;

- Mapp. 196, vigneto;

- Mapp. 199, seminativo;

- Mapp. 200, vigneto;

- Mapp. 213, vigneto;

- Mapp. 215, vigneto;

- Mapp. 216, seminativo;

- Mapp. 217, vigneto;

- Mapp. 220, vigneto;

- Mapp. 228, vigneto;

- Mapp. 233, Semin-Arbor;

- Mapp. 248, seminativo;

- Mapp. 416, seminativo;

- Mapp. 417, vigneto;

- Mapp. 418, seminativo;

- Mapp. 419, vigneto;

- Mapp. 420, Semin-Arbor;

- Mapp. 421, vigneto;

- Mapp. 428, Semin-Arbor;

- Mapp. 434, seminativo;

- Mapp. 435, seminativo;

- Mapp. 443, Semin-Arbor;

- Mapp. 554, seminativo;

- Mapp. 557, seminativo;

- Mapp. 562, vigneto;

- Mapp. 855, Semin-Arbor;

- Mapp. 586, Semin-Arbor;

b) la quota di 89255/100000 di proprietà sui seguenti beni immobili:

C.T. del Comune di Casalecchio di Reno - Foglio 9

- Mapp. 952, seminativo;

- Mapp. 953, seminativo;

- Mapp. 954, seminativo;

- Mapp. 955, seminativo;

- Mapp. 956, seminativo;

- Mapp. 957, seminativo;

- Mapp. 958, seminativo;

- Mapp. 959, seminativo;

- Mapp. 960, seminativo;

- Mapp. 961, seminativo;

c) la quota di 92225/100000 di proprietà sui seguenti beni immobili:

C.T. del Comune di Casalecchio di Reno - Foglio 9

- Mapp. 859, Semin- Arbor;

- Mapp. 860, Semin- Arbor;

- Mapp. 861, Seminativo;

- Mapp. 862, Seminativo;

- Mapp. 863, vigneto;

- Mapp. 864, vigneto;

- Mapp. 865, Seminativo;

- Mapp. 866, Seminativo.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI - PREMESSA

Ai fini della procedura ed a salvaguardia della proprietà si reputa conveniente la suddivisione dei beni immobili oggetto della procedura in due lotti, siti in comune di Casalecchio di Reno, come di seguito elencato:

LOTTO 1

- Terreni di piena proprietà della -, di superficie complessiva pari a mq 136'498;

LOTTO 2

- Terreni di proprietà per la quota di 89255/100000, di superficie pari a mq 9'648 e terreni di proprietà per la quota di 92225/100000,

di superficie pari a mq 92'421; superficie totale mq 102'069.

La suddivisione dei mappali tra i due lotti è meglio illustrata visivamente nell'estratto di mappa allegato alla presente relazione.

LOTTO UNO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di terreni per complessivi mq 136'498, siti in comune di Casalecchio di Reno (Bo), posti a sud di Ceretolo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano identificati nel C.T. del Comune di Casalecchio di Reno (Bo) intestati a:

-, piena proprietà.

Foglio 9

Mapp.	Qualità	cl.	mq.	R.D. €	R.A. €.
186	Prato	U	672	1,91	1,21
196	Vigneto	2	4'634	59,83	41,88
199	Seminativo	4	5'490	29,77	25,52
200	Vigneto	2	3'450	44,54	31,18
201	Vigneto	2	2'395	30,92	21,65
213	Vigneto	2	14'308	184,74	129,32
215	Vigneto	2	11'655	150,48	105,34
216	Seminativo	5	7'285	24,46	28,22
217	Vigneto	2	6'505	83,99	58,79
220	Vigneto	3	1'412	14,58	11,30
228	Vigneto	3	18'661	192,75	149,38
233	Semin-Arbo	3	3'652	33,01	20,75

248	Seminativo	5	5'574	18,71	21,59
416	Seminativo	5	1'258	4,22	4,87
417	Vigneto	3	1'113	11,50	8,91
418	Seminativo	5	180	0,60	0,70
419	Vigneto	2	3	0,04	0,03
420	Semin-Arbo	3	8'515	76,96	48,37
421	Vigneto	2	3'068	39,61	27,73
428	Semin-Arbo	3	112	1,01	0,64
434	Seminativo	4	244	1,32	1,13
435	Seminativo	3	41	0,37	0,23
443	Semin-Arbo	3	191	1,73	1,09
554	Seminativo	4	17'964	97,42	83,50
557	Seminativo	3	8'075	72,98	45,87
562	Vigneto	2	7'013	90,55	63,38
855	Semin-Arbo	3	2'944	26,61	16,72
856	Semin-Arbo	3	84	0,76	0,48

CONFINI

In confine con mapp.li simili, beni Hera salvo altri.

PROPRIETÀ

-, piena proprietà.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali della visura **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione del pignoramento.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sono presenti le servitù elencate in "Vincoli e oneri", relative alle servitù di passaggio verso altre proprietà ed a favore di Enel Distribuzione spa.

VINCOLI ED ONERI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 13/05/2002 al Reg. Gen. 21480 e Reg. Part. 4874 a favore di - contro -;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 05/08/2015 al Reg. Gen. 33648 e Reg. Part. 5236 a favore di -;
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 13/03/2017 al Reg. Gen. 11309 e Reg. Part. 1963 a favore di Equitalia, contro -;

Trascrizioni:

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso reg. gen. n. 19400 reg. part. n. 12062 del 04/07/1996 contro -; servitù di passaggio sulle unità immobiliari distinte al C.T. al Fg. 9 Mapp. 206-207.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso reg. gen. n. 43963 reg. part. n. 29017 del 22/12/1999 a favore di Enel Distribuzione spa contro -; servitù di elettrodotto sulle unità immobiliari distinte al C.T. al Fg. 9 Mapp. 206-207.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso reg. gen. n. 5266 reg. part. n. 3574 del 11/02/2000 contro -; servitù di passaggio a carico del fondo al C.T. al Fg. 9 Mapp. 206-207.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso reg. gen. n. 5268 reg. part. n. 3576 del 11/02/2000 contro -; servitù di passaggio a carico

del fondo al C.T. al Fg. 9 Mapp. 206-207.

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso reg. gen. n. 5271 reg. part. n. 3578 del 11/02/2000 contro -; servitù di passaggio a carico del fondo al C.T. al Fg. 9 Mapp. 206-207.

I mappali derivati dai 202 e 206 sono ora parte del Lotto 2 della procedura in oggetto.

- Preliminare di divisioni trascritto in data 09/01/2019 Reg. Gen. 1166 e Reg. Part. 648 a favore e contro -;

- Preliminare di divisioni trascritto in data 09/01/2019 Reg. Gen. 1167 e Reg. Part. 649 a favore -, in virtù di scrittura privata per notar Pietro Bonoli di Castenaso del 21/12/2018 repertorio n. 23271.

Si precisa che i preliminari di divisioni sopra citati sono relativi a mappali del Lotto 2 della procedura in oggetto.

- Preliminare di costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto in data 16/01/2019 Reg. Gen. 2575 e Reg. Part. 1660 a favore e contro -, in virtù di scrittura privata per notar Paolo Bonoli di Bologna del 21/12/2018 repertorio n. 23271 Servitù perpetua di passaggio a favore del fondo in Casalecchio di Reno, distinto al Catasto Terreni al foglio 9 particella 856 e particella 435, particella 955 e particella 956 e a carico del fondo ivi distinto al foglio 9 particelle 955, 956, 856, 435, natura T.

Si precisa che i mappali indicati nel presente punto sono parte del Lotto 2 della procedura in oggetto.

- Pignoramento trascritto il 14/01/2019 Reg. Gen. 1786 e Reg. Part.

1083 a favore -, contro -, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bologna del 13/12/2018 repertorio n. 13271.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO

DEL BENE

/

PROVENIENZA DEL BENE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Casalecchio di Reno, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particelle 186 di are 6.72, 196 di are 46.34, 199 di are 54.90, 200 di are 34.50, 201 di are 23.95, 213 di ettari 1.43.08, 215 di ettari 1.16.55, 216 di are 72.85, 217 di are 65.05, 220 di are 14.12, 228 di ettari 1.86.61, 233 di are 36.52, 248 di are 55.74, 416 di are 12.58, 417 di are 11.13, 418 di are 1.80, 419 di are 0.03, 420 di are 85.15, 421 di are 30.68, 428 di are 1.12, 434 di are 2.44435 di are 0.41, 443 di are 1.91, 554 di ettari 1.79.64, 557 di are 80.75, 562 di are 70.13, 855 di are 29.44 e 856 di are 0.84, tutte natura T; i diritti pari a 92225/100000 di proprietà delle unità immobiliari in Casalecchio di Reno, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particelle 184 di are 23.28, 185 di are 32.02, 558 di ettari 7.97.29 e 561 di are 71.62, tutte natura T e diritti pari a 89255/100000 di proprietà dell'unità immobiliare in Casalecchio di Reno, distinta al Catasto Terreni al foglio 9 particella 206 di are 96.48 natura T, sono pervenuti a - dalla -, con l'atto di conferimento in società per notar Paolo Bonoli di Bologna del 29/7/2009 repertorio n. 59586, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 5/8/2009 ai nn. 43209 registro

generale e 23373 registro particolare.

Alla -, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Casalecchio di Reno distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particelle 216 di are 72.85, 217 di are 65.05, 228 di ettari 1.86.61, 233 di are 36.52, 248 di are 55.74, 420 di are 85.15, 421 di are 30.68 e 554 di ettari 1.79.64, tutte natura T, è pervenuta dai signori - per la quota di un quarto di nuda proprietà ciascuno e - per la quota di un mezzo del diritto di usufrutto e - per la quota di un mezzo di proprietà, e l'intera proprietà delle unità immobiliari ivi distinte al Catasto Terreni particella 60 sub. 1 natura R, particelle 61, 62, 63, 68, 121 sub. 1, 174, 183, 184, 185, 186, 196, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 213, 215, 220, 301, 317, 318, 319, 415, 416, 417, 418, 419, 428, 434, 435, 443, 511, 513, tutte natura T. è pervenuta, tra gli altri immobili, dagli stessi signori - per la quota di un quarto di nuda proprietà ciascuno, - per la quota di un mezzo del diritto di usufrutto e dalla signora - per la quota di un mezzo di proprietà, con l'atto di compravendita per notar Paolo Bonoli di Bologna del 29/5/1996 repertorio n. 47203, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 19/6/1996 ai nn. 17257 registro generale e 10990 registro particolare. A margine della nota di trascrizione risulta annotazione di cancellazione sospensiva per notar Paolo Bonoli di Bologna del 17/10/1996 repertorio n. 47656, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 14/4/1997 ai nn. 11160 registro generale e 1156 registro particolare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si prevedere la cancellazione al Decreto di Trasferimento delle

Iscrizioni riportate in "vincoli e oneri", oltre alle Trascrizioni relative al Lotto 1, a parte le servitù di passaggio a favore di altre proprietà ed a favore di Enel Distribuzione spa.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

I terreni in oggetto sono classificati come area agricola, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casalecchio di Reno (Bo); il mappale 856 è destinato a viabilità.

Valore ai fini del calcolo I.M.U.: € 218'593.69 (non coltivatore diretto).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

/

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni sono coltivati senza titolo; liberi al decreto di trasferimento; i mappali 435 e 856 consistono (assieme ad altri mappali del Lotto 2) in una porzione della strada di accesso privata ad abitazioni esistenti in mappali di altre proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni esaminati sono ubicati nel Comune di Casalecchio di Reno (Bo), in posizione pedecollinare molto gradevole, tra l'Eremo di Tizzano e la località Ceretolo, a circa km 2 dal centro del capoluogo.

Sono attualmente per la maggior parte coltivati senza titolo. Nella parte alta, accessibile dalla via Belvedere, una porzione recintata e circondata da un'alta siepe presenta all'interno alcuni manufatti

provvisionali (mappale 233).

I mappali componenti il lotto in esame sono accessibili dalle vie Ivo

Pelli a nord e Belvedere ai lati est e sud.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie lorda del bene in oggetto è pari a:

La superficie lorda del bene in oggetto è pari a: mq 136'498

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del reale utilizzo rispetto alla qualità catastale, 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, come di seguito:

VALORE DI MERCATO DEL BENE: € 270'000.00

Trattandosi di bene oggetto di procedura, ed in base a quanto sopra descritto, si propone il seguente importo (percentuale di abbattimento circa 20%)

PREZZO BASE D'ASTA: € 216'000.00

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, qualora sia ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 18.10.2019

IL CONSULENTE TECNICO