

TRIBUNALE di BOLOGNA

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE **n.215/2022**

LOTTO 3

DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 15 settembre 2022 al n. 34098 reg. part., è stata pignorata, tra gli altri, l'intera proprietà di un terreno agricolo, in comune di Borgo Tossignano (Bo) via Campiuno.

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un terreno agricolo di natura scoscesa e collinare di complessivi mq. 16.851 catastali, posto a ridosso della via Campiuno all'altezza dei civici n.2-3-4-5-6 (zona catastalmente denominata "Saletto"), adibito a frutteto per la coltivazione delle albicocche; l'impianto è assai vetusto e dalle dichiarazioni rese dovrebbe risalire ad oltre 40 anni fa circa.

L'accesso al terreno avviene dalla strada, mentre le distanze dai punti principali sono circa le seguenti :

- km. 1,5 alla frazione di Tossignano
- km. 4,5 al centro (municipio) di Borgo Tossignano

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano censiti all'Agenzia delle Entrate – **catasto terreni** - in comune di Borgo Tossignano al **foglio 17 con mappali** :

- **197** frutteto, classe 2, mq. 11.021 - R.D. € 206,61 R.A. € 71,15;
- **202** porzione seminativo, classe 3, mq. 27 - R.D. € 0,07 R.A. € 0,08; porzione frutteto, classe 2, mq. 293 R.D. € 5,52 R.A. € 1,89;
- **203** frutteto, classe 2, mq. 2.550 - R.D. € 48,07 R.A. € 16,46;
- **204** frutteto, classe 2, mq. 1.377 - R.D. € 25,82 R.A. € 8,89;
- **377** porzione seminativo, classe 3, mq. 181 - R.D. € 0,45 R.A. € 0,56; porzione frutteto, classe 2, mq. 1.198 - R.D. € 22,46 R.A. € 7,73;

- 378 frutteto, classe 2, mq. 204 - R.D. €. 3,82 R.A. €. 1,32.

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

CONFINI

Via Campiuno, Rio Morine su più lati.

PROVENIENZA DEI BENI

Il terreno apparteneva ai genitori del debitore esecutato, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per atto del notaio dr. Corrado Iosa in data 26 aprile 1986 rep.n. 40686, trascritto a Bologna il 21 maggio 1986 al n. 11423 reg. part.

Il giorno 10 settembre 2001 è deceduto il papà, lasciando a succedergli a norma di legge, stante la rinuncia del coniuge (mamma dell'esecutato), nel diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 dei beni come sopra descritti il debitore esecutato, di cui alla denuncia di successione registrata a Imola il 6 novembre 2001 al n. 19 volume 526 e successiva integrazione registrata a Imola il 13 novembre 2002 al n. 32 vol. 526 trascritta: a Bologna il 24 gennaio 2002 al n. 2436 part., ed il relativo acquisto *mortis causa* è stato trascritto il 13 febbraio 2018 al n. 4499 part., a seguito della concessione a garanzia di mutuo con l'atto del notaio dr. Fabio Bolognesi in data 30 gennaio 2018 al n. 1675 di rep.

Il giorno 20 settembre 2006 è deceduta la mamma dell'esecutato, lasciando a succedergli a norma di legge, nel diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 dei beni come sopra descritti, il debitore esecutato di cui alla denuncia di successione registrata a Imola il 27 novembre 2006 al n. 13 volume 562 trascritta a Bologna il 12 dicembre 2006 al n. 45387 part., ed il relativo acquisto *mortis causa* è stato trascritto il 13 febbraio 2018 al n. 4500 part. a seguito della concessione a garanzia di mutuo con l'atto del notaio dr. Fabio Bolognesi in data 30 gennaio 2018 al n. 1675 di rep.

Si precisa che dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate con riferimento alla successione del debitore esecutato si rileva che nella formalità trascritta a Bologna il 24 gennaio 2002 al n. 2436 part. sono indicati quali beni oggetto della dichiarazione unicamente due mappali (piena proprietà del mappale 276 e quota di 1/2 di piena proprietà del mappale 326).

L'acquisto *mortis causa* trascritto a Bologna il 13 febbraio 2018 al n. 4499 part. a seguito della concessione a garanzia di mutuo eseguita dall'erede con il suddetto atti del notaio dr. Fabio Bolognesi, sono presenti tutti i beni di proprietà del padre dell'esecutato meglio identificati nel

diritto di piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni di Borgo Tossignano (BO) al foglio 17 mappali 197, 202, 203, 204, 377, 378, foglio 22 mappali 134, 157, 161, 216, 217, 31, 71, 72, 240 foglio 21 mappali 43, 44, 45, 71, 72, 73, 262, 290, 326, 288 et Catasto Fabbricati foglio 5 mappali 376 sub. 5, 6, 7 oltre al diritto di comproprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 dei beni identificati al Catasto Terreni del comune di Borgo Tossignano al foglio 22 mappali 73, 75, 76, 77, 78, 79, 84, 85, 86, 88, 129, 129, 130, 136, 150, 242, 256, 262, 276.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate si rileva che sono state correttamente eseguite le volture dei beni in successione con la prima dichiarazione di successione registrata a Imola il 6 novembre 2001 al n. 19 volume 526. Pertanto, risulta debitamente trascritta la sola dichiarazione di successione integrativa registrata a Imola il 13 novembre 2001 al n. 32 vol. 526.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 14.11.2022.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Iscrizioni :

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 13 febbraio 2018 al n. 1033 part.

Trascrizioni :

- verbale di pignoramento di cui sopra del 2022.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 14.11.2022.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE URBANISTICA

Il comune di Borgo Tossignano è dotato di PSC (Piano Strutturale Comunale), e di RUE (regolamento urbanistico edilizio).

I suddetti strumenti urbanistici prevedono quanto segue.

- ARP 3 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Pedecollinare (RUE tavola 1a 3 - NTA Tomo III titolo 4)
- AVN - Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) - (PSC NTA art. 2.1.4)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il terreno è coltivato dalla proprietà mediante un operaio di fiducia, dipendente dell'omonima impresa agricola del debitore esecutato (dichiarazioni verbali rese in loco).

Maggiori precisazioni per l'eventuale liberazione saranno rese dalla custodia giudiziaria.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non ci sono impianti

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Non necessaria.

STIMA DEL BENE

Valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura in

€uro 70.000,00

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO AI FINI DI UNA

VENDITA GIUDIZIARIA

CON ABBATTIMENTO DEL 25% CIRCA

in cifra arrotondata

€uro 50.000,00

Base d'asta suscettibile di un ulteriore abbattimento del 25 %, così come previsto dal disposto dei riformati artt. 571 e 572, co. 3 c.p.c.

Bologna, li 08 gennaio 2024