

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

n. 29/2024 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

promosso da

contro

* * *

La scrivente ha espletato le seguenti operazioni preliminari:

- analisi della documentazione agli atti e della completezza,
- visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate,
- richiesta di copia degli atti di provenienza,
- richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni al Comune,
- accertamenti e operazioni di rilievo in loco in data 18.07.2024.

Si espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con Atto di pignoramento a favore _____, trascritto presso l'Ufficio provinciale - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Bologna in data 22.02.2024 al n. 6492 del Registro Particolare e al n. 8591 del Registro Generale, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti appezzamenti di terreno, ubicati nel Comune di Monte San Pietro (BO), così distinti al Catasto



Terreni:

- Foglio 2, Mappale 1, Consistenza 3 ettari 43 are 50 centiare (34.350,00 metri quadri),
- Foglio 2, Mappale 5, Consistenza 80 are 90 centiare (8.090,00 metri quadri),
- Foglio 2, Mappale 6, Consistenza 57 are 8 centiare (5.708,00 metri quadri),
- Foglio 2, Mappale 7, Consistenza 55 are 2 centiare (5.502,00 metri quadri),
- Foglio 2, Mappale 8, Consistenza 63 are 60 centiare (6.360,00 metri quadri),
- Foglio 2, Mappale 13, Consistenza 11 are 70 centiare (1.170,00 metri quadri),
- Foglio 2, Mappale 14, Consistenza 1 ettaro 47 are 10 centiare (14.710,00 metri quadri).

Tali immobili sono identificati nella Nota di trascrizione come segue:

Immobile n. 1

Comune F627 - Monte San Pietro (BO) – Catasto Terreni

Foglio 2, Particella 1, Subalterno -, Natura T - TERRENO

Consistenza 34350 metri quadri

Immobile n. 2

Comune F627 - Monte San Pietro (BO)– Catasto Terreni

Foglio 2, Particella 5, Subalterno -, Natura T - TERRENO

Consistenza 8090 metri quadri



Immobile n. 3

Comune F627 - Monte San Pietro (BO)– Catasto Terreni
Foglio 2, Particella 6, Subalterno -, Natura T - TERRENO
Consistenza 5708 metri quadri

Immobile n. 4

Comune F627 - Monte San Pietro (BO)– Catasto Terreni
Foglio 2, Particella 7, Subalterno -, Natura T - TERRENO
Consistenza 5502 metri quadri

Immobile n. 5

Comune F627 - Monte San Pietro (BO)– Catasto Terreni
Foglio 2, Particella 8, Subalterno -, Natura T - TERRENO
Consistenza 6360 metri quadri

Immobile n. 6

Comune F627 - Monte San Pietro (BO)– Catasto Terreni
Foglio 2, Particella 13, Subalterno -, Natura T - TERRENO
Consistenza 1170 metri quadri

Immobile n. 7

Comune F627 - Monte San Pietro (BO)– Catasto Terreni
Foglio 2, Particella 14, Subalterno -, Natura T - TERRENO
Consistenza 14170 metri quadri

Considerando l'adiacenza degli appezzamenti, la loro configurazione planimetrica, l'ubicazione e la comune destinazione, si dispone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO



CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzioni di terreno agricolo seminativo nella prima collina del Comune di Monte San Pietro (BO).

I terreni complessivamente, sulla base di quanto risulta al Catasto Terreni, hanno una consistenza di 7 ettari 58 are 90 centiare, pari a 75.890 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili allibrati al *Catasto Terreni* del Comune di Monte San Pietro sono intestati a _____ – proprietà 1/1, con i dati riportati nel seguente prospetto.

Fog.	Part.	Qualità Classe	Superficie (ha are ca)	Reddito dominicale	Reddito agrario
2	1	Seminativo 2	3 ha 43 are 50 ca	euro 115,31	euro 159,66
2	5	Seminativo 2	80 are 90 ca	euro 27,16	euro 37,60
2	6	Seminativo 2	57 are 08 ca	euro 19,16	euro 26,53
2	7	Seminativo 1	55 are 02 ca	euro 25,57	euro 32,68
2	8	Seminativo 2	63 are 60 ca	euro 21,35	euro 29,56
2	13	Seminativo 2	11 are 70 ca	euro 3,93	euro 5,44
2	14	Seminativo 2	1 ha 47 are 10 ca	euro 49,38	euro 68,37

Relativamente ai terreni agricoli, la base imponibile viene determinata dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per un coefficiente pari a 135: risulta complessivamente € 44.188,88.

Per quanto riguarda le possibilità di esenzione connessa all'attività professionale del proprietario (coltivatore, imprenditore agricolo etc.),



viste le continue variazioni normative, andrà verificato al momento dell'aggiudicazione se e quanto dovrà essere corrisposto.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE ATTUALE DEL BENE E DATI PIGNORAMENTO

Si è riscontrato nella Nota di Trascrizione un refuso nella consistenza dell'Immobile n. 7 che viene indicata pari a 14.170,00 metri quadri anziché 14.710,00 metri quadri, come risulta dalla visura catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Nell'atto di divisione del 12 luglio 2013, Rep. n. 29548/18344, _____, si legge che i beni sono assegnati *“nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto si trovano [...] comprensivamente a tutte le relative pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti inerenti, servitù attive e passive, queste ultime purchè abbiano ragione legale di esistere.”*

VINCOLI E ONERI

I vincoli sono dettati dalla normativa urbanistica vigente che disciplina le aree in oggetto. A riguardo, si rimanda allo specifico paragrafo.

Si precisa che la manutenzione del Rio Pedice, al confine sud dei terreni, è in carico al Consorzio della Bonifica Renana a cui l'acquirente dovrà corrispondere i relativi oneri.

Per quanto riguarda il tratto limitrofo di strada (via Pradalbino), in base a quanto comunicato dai competenti servizi tecnici del Comune di Monte San Pietro e del Comune di Valsamoggia, questo non risulta di competenza comunale. Il futuro acquirente, pertanto, dovrà farsi



carico degli oneri di manutenzione unitamente agli altri frontisti. Il tratto di strada che prosegue più a monte, denominato via I. Bandiera, è invece gestito da altro Consorzio che non ricomprende la proprietà dei futuri acquirenti.

CONFINI

L'appezzamento è delimitato da:

- via Pradalbino, a nord, che segna anche il confine fra il Comune di Monte San Pietro e Crespellano, in Comune di Valsamoggia,
- il Rio Pedice (ex Rio Canadino) a sud, sud-ovest,
- appezzamento di terreno F2 – M16 di altra proprietà, per un breve tratto a sud-ovest,
- terreni di altra proprietà (F2 - M2, M9, M15), sul lato est.

PROPRIETÀ

I terreni appartengono in piena proprietà al Sig. _____.

PROVENIENZA DEI BENI

I terreni sono pervenuti all'esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ per acquisto in data 8 marzo 1978 con atto a rogito _____, Rep. n. 31070, registrato a Bologna il 28 marzo 1978 al n. 4808 e trascritto il 25 marzo 1978 all'art. 7127.

Con atto di divisione a ministero del Notaio _____ in data 12 luglio 2013 Rep. n. 29548/18344, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 2 in data 17 luglio 2013 al n. 11891 Serie 1T, trascritto a Bologna il 17 luglio 2013 all'art. 18875, detti beni sono stati assegnati in proprietà esclusiva allo stesso esecutato.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti che, di seguito, si sintetizzano:

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 4 novembre 2015 all'art. 7016 per euro 275.000 (*duecentosettantacinquemila*),
- pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 22 febbraio 2024 all'art. 6492 a favore _____.

REGIME FISCALE

Il regime fiscale ordinario prevede **l'Imposta di Registro al 15% che scende al 9% per soggetti che rivestano la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale**, oltre ad Imposta di trascrizione e catastale.

Per i soggetti che possiedono i requisiti per aderire alla tassazione agevolata per l'agricoltura (legge 25/2010) si applicano le imposte di registro e di trascrizione in misura fissa, allo stato attuale pari a complessivi 400 euro ed imposta catastale nella misura dell'1%.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per i terreni in oggetto, su richiesta della scrivente, il Settore di Cura del Territorio e Gestione del Patrimonio del Comune di Monte San Pietro in data 20.7.2024 ha rilasciato Certificato di destinazione urbanistica attestante, ai sensi del PSC vigente aggiornato e coordinato alla Variante 2015 approvata con Delibera di C.C. n. 71 del 28/11/2017 e del RUE vigente aggiornato e coordinato alla Variante 2016 approvata con Delibera di C.C. n. 72 del 28/11/2017, che le aree



risultano così classificate:

- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 7.3 PSC, Capi 4.6 e 4.7 RUE),
- sistema collinare (artt. 3.2, 7.1, 10.8 PTCP - art. 2.30 PSC)
- aree forestali (art.7.2 PTCP – art. 2.31 PSC)
- zone soggette alla determinazione della DPA (Distanza di Prima Approssimazione) da rete elettrodotti AT, da richiedere all'ente proprietario/gestore (art. 3.14 PSC),
- aree di Vincoli e rispetti: Osservatorio astronomico di San Giovanni in Persiceto Rispetto per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento luminoso per osservatori astronomici (15 km),
- fasce di rispetto stradale (art. 3.13 PSC e art.3.5.2 RUE),
- pericoli alla navigazione aerea (Capitolo 4 paragrafo 12.2 del regolamento ENAC) - 1 Tipologia,
- Ambito di controllo degli apporti d'acqua in collina zona A (art.4.8 PTCP),
- settore B: Aree caratterizzata da ricarica indiretta della falda (PTCP artt. 5.2 e 5.3, artt. 2.24 e 2.25 PSC),
- Perimetro dei bacini montani (artt. 6.9 e 6.10 PTCP),
- Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del RDR 3267/1923,
- U.I.E idonee o con scarse limitazioni ad usi urbanistici (art. 6.9 PTCP - art. 12 PSAI),
- Connettivo ecologico diffuso (Art. 3.5 PTCP);



- parte dei mappali n. 1, 6 e 14 risultano zone adibite a rete e AT (aerea) (art. 6.32 PSC, Capi 4.6 e 4.7).

Le aree, inoltre, non ricadono nei territori vincolati ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n° 353 “Legge quadro in materia di incendi boschivi” e non risultano esistere oneri reali ai sensi dell’art. 17 comma 10 del D.Lgs. 5 febbraio 1997 n° 22 in materia di “Aree inquinate”

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono concessi in affitto dal giorno 1.1.2023 al 31.12.2027 con contratto stipulato in data 1.2.2023, registrato il 27.6.2023 all’Ufficio Territoriale di Bologna 1, Agenzia delle Entrate.

Il canone di affitto è pari a euro 1.875,00 per annata agraria.

Si precisa che il contratto è stato registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento ma nello stesso è sancito che qualora si disponga la vendita del terreno il locatore potrà chiedere la risoluzione anticipata del contratto entro la fine dell’annata agraria in corso. In presenza di colture in atto e/o frutti pendenti, questi saranno interamente rimborsati dalla proprietà.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzioni confinanti di terreno agricolo seminativo, ubicato nelle prime colline del Comune di Monte San Pietro.

Complessivamente, l’appezzamento ha una superficie catastale di 7 ettari 58 are 90 centiare, pari a 75.890 mq, e si sviluppa con una forma approssimativamente a trapezio fra il tratto di via Pradalbino che costituisce la prosecuzione verso sud-ovest della strada vicinale Irma



Bandiera all'interno del Golf Club di Bologna e il Rio Pedice. Il corso d'acqua è costeggiato da vegetazione arborea piuttosto fitta.

Il terreno, attualmente coltivato a erba medica, non è recintato ed è direttamente accessibile dall'antistante strada in ghiaino che ad oggi si presenta in uno stato che necessita interventi di manutenzione per ripristinare una serie di buche ivi presenti.

Non risultano sistemi di irrigazione né alcun manufatto installato.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo** e non a misura, si considera la superficie catastale, per una consistenza complessiva di 7 ettari 58 are 90 centiare.

STIMA DEI BENI

PROCEDURA DI STIMA E RICERCHE DI MERCATO

Si considereranno i VAM relativi ai terreni seminativi di collina, di cui alla Delibera n.1/2024 nella Regione Agraria di Bologna n.4 – Colline de Reno:

Fog.	Part.	Coltura	Superficie (ha are ca)	vam €/ha	VAM €
2	1	Seminativo 2	3 ha 43 are 50 ca	17.000,00	58.395,00
2	5	Seminativo 2	80 are 90 ca	17.000,00	13.753,00
2	6	Seminativo 2	57 are 08 ca	17.000,00	9.703,60
2	7	Seminativo 1	55 are 02 ca	17.000,00	9.353,40
2	8	Seminativo 2	63 are 60 ca	17.000,00	10.812,00
2	13	Seminativo 2	11 are 70 ca	17.000,00	1.989,00



2	14	Seminativo 2	1 ha 47 are 10 ca	17.000,00	25.007,00
---	----	--------------	-------------------	-----------	-----------

Arrotondando, il valore complessivo dei terreni risulterebbe: 129.000,00 euro (centoventinovemila/00 euro).

Tali valori necessitano di una riduzione per tenere conto delle particolari condizioni di vendita connesse alla procedura esecutiva: tempi di vendita inferiori a quelli del libero mercato, nessun margine di trattativa sul prezzo fissato, mancanza di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Si ritiene quindi opportuno applicare al valore commerciale sopra stimato una riduzione percentuale del 25%.

Arrotondando, il prezzo proposto per la vendita risulta:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 97.000,00 (euro novantasettemila/00).

In fede,

Bologna, 10 settembre 2024

IL C.T.U.

Ing. Alessandra Stefanuto



1. Documentazione catastale
2. Atto di divisione 2013
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Documentazione fotografica
5. Contratto di affitto

