

TRIBUNALE di BOLOGNA

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

LOTTO 1

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 una corte ex colonica interclusa ad un fondo agricolo, composta da vari fabbricati fatiscanti ed in parte crollati, in comune di Borgo Tossignano (Bo) - via Campiuno n.101/A.

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame sono alcuni fabbricati con corte interclusi ad un fondo agricolo di proprietà dello stesso debitore esecutato, facenti parte di un podere storico denominato *Fondo Querceto*.

Eccezion fatta per il fabbricato abitativo (sub 1), per il magazzino con soprastante fienile (sub 2 parte) posto a est rispetto al fabbricato abitativo, e per il pozzo (sub 3), i quali pur essendo completamene da ristrutturare sono ancora "in piedi", i restanti due fabbricati (sub 2 parte) sono crollati o semicrollati; si tratta di depositi magazzini di cui un primo fabbricato sviluppato su un unico livello al piano terra, ed un secondo che era sviluppato su due livelli (piano terra e primo).

I fabbricati, di antica a vetusta costruzione, sono realizzati in sasso e laterizio con solai in legno.

Il pozzo sub 3 è funzionante in quanto raccoglie l'acqua in molta profondità.

La distanza dei fabbricati da via Campiuno è di circa mt. 250, dopo aver percorso una strada bianca sterrata privata, di proprietà dello stesso debitore esecutato ed insistente sui mappali catastali 75-76-79.

Finita la strada sterrata, dall'imbocco con via Campiuno le distanze sono circa le seguenti :

- km. 2,5 al centro della frazione di Tossignano
- km. 5,5 al centro (municipio) di Borgo Tossignano
- Km.10 dall'inizio del territorio imolese (Fabbrica)
- km. 20 dal centro storico di Imola
- km.25 dal casello autostradale di Imola (A/14)

- km. 62 dal centro storico di Bologna

Le superfici lorde e virtuali (intese come porzioni crollate), sono circa le seguenti :

- Fabbricato abitativo sub 1 mq. 501
(dei quali mq.230 circa soffitta piano 2°- cantine e accessori piano terra)
- Fabbricati accessori sub 2 mq. 359
(dei quali circa mq.190 crollati o semicrollati)
- Pozzo sub 3 mq. 4
- area cortiliva sub 4 stimata in mq. 1.180
(superficie catastale ente urbano dedotto l'ingombro dei fabbricati)

La documentazione fotografica allegata descrive meglio lo stato dei luoghi, con i fabbricati contraddistinti da lettere con riferimento alla pianta generale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano censiti all'Agenzia delle Entrate – **catasto fabbricati** - in comune di Borgo Tossignano via Campiuno n. 12 n.12/A-B, come segue.

Foglio 22 mappale 276 :

- **sub 1** via Campiuno n. 12/A, Piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 11, superficie catastale 285 metri quadrati, R.C. €. 488,57 (fabbricato abitativo);
- **sub 2** via Campiuno n. 12/B, Piano T-1, categoria D/10, R.C. €.537,12 (fabbricati accessori – depositi/magazzini – ex fienili);
- **sub 3** (BCNC – pozzo);
- **sub 4** (BCNC – corte comune a tutti i subalterni).

La destinazione dei sub 3-4, quali BCNC (beni comuni non censibili), è stata dedotta dall'elaborato planimetrico di cui alla denuncia di nuova costruzione presentata al Catasto Fabbricati in data 30 novembre 2001 prot. n. 371438. Protocollo corrispondente anche alle planimetrie catastali, quale primo ed unico accatastamento.

Vi è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in capo al debitore 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 parte dei fabbricati distinti dal sub 2 sono crollati o semicrollati.

Altresì la planimetria del sub 1 (fabbricato abitativo) riporta al piano primo un vano con destinazione camera in luogo di un bagno; tuttavia ciò non modifica la rendita catastale.

La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Catasto terreni

L'area sottostante (di sedime) e circostante i fabbricati è identificata al **foglio 22** con il mappale **276** quale ente urbano di mq. 1.574.

Si precisa che nelle varie mappe del catasto terreni in scala 1.2000 (mappa cessato - impianto ed attuale numerica), il fabbricato sub 2 parte posto ad est rispetto al fabbricato abitativo, viene sempre rappresentato graficamente con un sagoma più ampia, ovvero con una porzione in più sul lato est.

La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFINI

Beni di terreni della stessa proprietà su tutti i lati.

PROVENIENZA DEI BENI

Successione legittima al padre dell'esecutato, già pieno proprietario in forza di titoli ultra quarantennali, e deceduto il 10 settembre 2001, avendo la madre dell'esecutato rinunciato all'eredità, 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 a rogito 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 – SERVITU'

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

Servitù :

- **sui mappali 75-76-79 del foglio 22, dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'aggiudicatario, al fine di poter accedere agli immobili pignorati, i quali di fatto sono interclusi ai succitati mappali non pignorati, ma di proprietà dello stesso debitore esecutato, così come riportato in visura ma soprattutto come evidenziato nella relazione notarile ventennale agli atti.**

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE URBANISTICA

E' dato certo che solo una parte dei fabbricati sono stati edificati anteriormente al 01.09.1967, in virtù della mappa del *cessato catasto* terreni in scala 1: 2000, risalente a circa gli anni 1910/1920, la quale infatti riporta graficamente solamente i seguenti fabbricati :

- la prima porzione del fabbricato abitativo sub 1 (all'incirca 2/3 rispetto all'attuale consistenza);

- il fabbricato ad uso magazzino ex fienile (distinto dal sub 2 lettera A), il quale peraltro, come già ricordato, nelle varie mappe è sempre riportato di maggior dimensioni rispetto all'attuale consistenza;
- il fabbricato oggi crollato ad uso deposito (distinto dal sub 2 lettera D), se pur con una sagoma difforme dalla realtà;
- il pozzo sub 3.

Altresì i restanti fabbricati o porzioni non sono riportati nella mappa del cessato, ma sono riportati nella successiva mappa del catasto terreni cosiddetta *d'impianto*, risalente però al 1968 circa in poi.

Pertanto i restanti fabbricati o porzioni non riportati nella mappa del cessato (1910/1920), ma riportati nella mappa redatta dal 1968 in poi (quindi verosimilmente post 01.09.1967), sono i seguenti :

- la porzione del fabbricato sub 1 posta nel retro (all'incirca circa 1/3 rispetto all'attuale consistenza), stimata in circa mq. 56 lordi per piano, ossia mq. 168 compresa la soffitta del piano secondo;
- il fabbricato oggi quasi crollato ad uso deposito, ma di fatto una sorta di tettoia (distinto dal sub 2 lettera C).

Saranno pertanto necessarie ulteriori indagini da parte dell'aggiudicatario, volte a cercare di dimostrare che l'attuale complesso edilizio è stato edificato in toto anteriormente al 01.09.1967.

Diversamente la porzione del retro del fabbricato abitativo sub 1 dovrà essere demolita, così come il fabbricato sub 2 lettera B il quale di fatto lo è quasi già.

I suddetti fabbricati e porzioni con le rispettive lettere sono riscontrabili nell'allegata planimetria colorata.

Il comune di Borgo Tossignano, salvo errori ed omissioni, ha dichiarato che non esistono titoli edilizi abilitativo che riguardano gli immobili.

Pertanto l'unico titolo che legittima gli immobili è il primo accatastamento del 30.11.2001 prot.371438, quale unica documentazione esistente.

Si precisa che in aderenza al fabbricato sub 2 parte (magazzino e fienile ad est del fabbricato abitativo sub 1), è stato edificato senza titolo una sorta di superfetazione composta da vari corpi di fabbrica per una superficie complessiva di circa mq. 13,00. Tuttavia essi insistono sul mappale 79 non oggetto di pignoramento.

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.

Piano Strutturale Comunale (PSC)

Foglio 22 Mappale 276

- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - (art.5.6.8)
- Fascia di rispetto radioscopio - (art. 4.1.9)
- AVN - Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali - (art. 2.1.5)
- AVN - Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) - (art. 2.1.4)
- Sistema collinare - (art. 2.1.15)
- Potenzialità archeologica livello 1 - (art. 2.2.6)
- in parte Beni culturali in ambito rurale - (art. 2.2.13)
- Zone di interesse naturalistico e paesaggistico-ambientale - (art. 2.1.6)
- Fasce di salvaguardia delle frane - (art. 3.2.3)
- Aree di ricarica del territorio collinare e montano - (art. 3.1.12)
- Connettivo ecologico - (art. 2.1.12)
- Frane quiescenti - (art. 3.2.3)
- Nodi ecologici complessi - (art. 2.1.12)
- Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici - (art. 3.2.2)

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Foglio 22 Mappale 276

- ARP_3 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Pedecollinare
- Fascia di rispetto radioscopio - (PSC NTA art. 4.1.9)
- in parte Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale (beni culturali) - (art. 15.4.1 e Allegato 1)
- AVN - Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) - (PSC NTA art. 2.1.4)
- Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali - (PSC NTA art. 2.1.5)

Scheda n.7 del POMO III allegato 1 *Edifici di interesse storico culturale* (retinato in colore rosso il fabbricato abitativo sub 1).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono utilizzati dalla proprietà esecutata, ed occupati da alcuni beni mobili (trattori, attrezzi ecc.), per la coltivazione dei terreni limitrofi. Terreni che vengono coltivati 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 è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti in quanto non a norma.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile abitativo distinto dal sub 1 è dotato di APE redatto in data 16.01.2024 con scadenza il 16.01.2034, la cui classe energetica è la **G**. Per i restanti fabbricati l'APE non deve essere redatta.

STIMA DEL BENE

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

€uro 100.000,00

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

in quanto trattasi di un immobile di non facile alienazione

€uro 70.000,00

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