

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

* * *

N. 84/25**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

* * *

ALLEGATO "A"**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE****LOTTO UNICO**

Piena proprietà di terreni agricoli ubicati nel Comune di Imola (BO), in ambito collinare rurale, con accesso dalla strada comunale Via Ponticelli

Pieve, dalla quale si diparte viabilità poderali di collegamento ai fondi.

La superficie catastale complessiva del compendio è pari a ha 13.01.60.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Di seguito si riportano i dati identificativi e di classamento, con le superfici catastali espresse in ha/are/centiare, coerenti con la consistenza complessiva già indicata nel pignoramento (totale ha 13.01.60).

Foglio	Particella	Por	Superficie porzione	Superficie totale particella	Qualità catastale
209	38			18 a 57 ca	Frutteto
209	39	AA	3 a 35 ca	81 a 56 ca	Incolto prod. / Frutteto
209	39	AB	78 a 21 ca	81 a 56 ca	Incolto prod. / Frutteto
209	70			5 ha 49 a 50 ca	Seminativo
			3 ha 54 a		
209	74	AA	73 ca	4 ha 14 a 73 ca	Seminativo / Incolto prod.
209	74	AB	60 a 00 ca	4 ha 14 a 73 ca	Seminativo / Incolto prod.
209	78			5 a 12 ca	Seminativo

211	80			67 a 97 ca	Frutteto	
211	82			24 a 60 ca	Seminativo	
211	119			22 a 51 ca	Pescheto	
211	120			70 a 20 ca	Pescheto	
211	132	AA	6 a 50 ca	32 a 23 ca	Seminativo / Incolto	prod.
211	132	AB	25 a 73 ca	32 a 23 ca	Seminativo / Incolto	prod.
211	285	AA	12 a 02 ca	13 a 51 ca	Pescheto / Seminativo	
211	285	AB	1 a 49 ca	13 a 51 ca	Pescheto / Seminativo	
211	287			1 a 10 ca	Seminativo	

Le qualità catastali non risultano pienamente aggiornate rispetto all'uso colturale in atto.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i costi emergenti e conseguenti, nulla escluso, per gli aggiornamenti catastali.

PROPRIETÀ

Piena proprietà

CONFINI

I confini dei terreni risultano dalla documentazione catastale (estratti di mappa).

Si precisa che:

- l'assetto dei confini, per la natura agricola dei fondi e per la morfologia collinare del territorio, non presenta elementi di particolare criticità ai fini della commerciabilità;
- eventuali verifiche di maggiore dettaglio (tracciamenti, frazionamenti, riconfinamenti) restano estranee alla presente stima ex art. 568 c.p.c. e non sono state ritenute necessarie ai fini della

determinazione del valore del compendio.

Il bene è pertanto considerato liberamente delimitato secondo i confini catastali, che costituiscono l'unico riferimento ufficiale per l'individuazione delle superfici e dei limiti di proprietà.

SERVITU'

Il compendio è interessato dalla presenza di servitù infrastrutturali, in particolare servitù di elettrodotto, come risultante dalla documentazione catastale e dagli atti di pubblicità immobiliare.

Tali servitù comportano limitazioni all'uso agricolo ordinario delle superfici interessate e incidono sulla possibilità di eseguire determinate lavorazioni o impianti, senza tuttavia precludere la complessiva utilizzabilità agricola del fondo.

La presenza delle servitù è stata tenuta in considerazione ai fini della valutazione, senza attribuire autonoma rilevanza estimativa a singoli tratti o porzioni, in quanto elementi strutturali già incorporati nel valore fondiario determinato.

Per ogni ulteriore dettaglio in ordine all'estensione, alla disciplina e agli effetti delle servitù si rinvia alla perizia integrale depositata agli atti della procedura.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni oggetto di stima sono pervenuti per atto di compravendita

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione in atti risultano formalità pregiudizievoli consistenti in iscrizione di ipoteca volontaria e trascrizione di pignoramento immobiliare.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di Registro o IVA, come previsto dalla normativa vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il compendio ricade in ambito rurale collinare del Comune di Imola (BO) ed è disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti come territorio a destinazione agricola, nel quale è consentito l'uso agricolo ordinario.

Non risultano previsioni edificatorie né trasformazioni urbanistiche di rilievo incidenti sul valore del bene oggetto di stima.

L'area non è interessata da procedimenti espropriativi, vincoli urbanistici speciali o destinazioni incompatibili con l'uso agricolo.

Sono presenti vincoli di natura ambientale e territoriale tipici dei contesti collinari, che non impediscono l'utilizzazione agricola dei terreni e che sono stati considerati in sede di valutazione del valore fondiario.

Per ogni approfondimento di carattere urbanistico, pianificatorio o amministrativo si rinvia alla perizia integrale depositata agli atti della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da un compendio di terreni agricoli ubicati nel Comune di Imola (BO), in ambito collinare rurale, con accesso dalla strada comunale Via Ponticelli Pieve, dalla quale si diparte viabilità poderale di collegamento ai fondi.

Il compendio presenta morfologia collinare, con pendenze diffuse e variabili, ed esposizione prevalente a Nord / Nord-Est, elementi che condizionano le

modalità di utilizzo agricolo e limitano la possibilità di meccanizzazione

intensiva.

I suoli sono caratterizzati da tessitura argilloso-limosa, con buona ritenzione idrica in periodo invernale e marcata tendenza al disseccamento estivo.

Alla data del sopralluogo, i terreni risultano in parte interessati da colture arboree specializzate (prevalentemente pescheto e albicoccheto) e in parte destinati a seminativo e ad aree funzionali alla gestione agricola.

Le colture in atto sono descritte quale stato di fatto e non assumono autonoma rilevanza estimativa, in quanto dipendenti da scelte gestionali contingenti e non qualificabili come carattere strutturale e permanente del fondo.

All'interno del compendio è presente un bacino idrico collinare di raccolta delle acque meteoriche; tuttavia, non risultano dotazioni irrigue strutturate, né impianti di sollevamento o reti di distribuzione. Il fondo è pertanto da considerarsi non irriguo.

Il compendio è interessato dalla viabilità locale e, in particolare, dalla strada Poggio Colombara, indicata come vicinale nella cartografia catastale, che attraversa l'area agricola determinandone un'articolazione planimetrica interna, senza comprometterne l'unitarietà funzionale ai fini agricoli.

Non risultano presenti fabbricati rurali o manufatti edilizi di rilievo.

STIMA DEL BENE

Il valore unitario di mercato dei terreni è determinato in € 12.000,00/ha.

Applicato alla superficie complessiva di ha 13.01.60, il valore di mercato del compendio è pari a € 156.000,00.

Il valore a base d'asta tiene conto delle condizioni di vendita forzata.

VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA**€ 133.000,00**

Per ogni ulteriore approfondimento tecnico, urbanistico, catastale e giuridico

si rinvia alla perizia integrale depositata nel fascicolo della procedura.