

Geom. GUARINO LIMONI
STUDIO TECNICO & AMMINISTRATIVO
Via Emilia Levante n. 31 - 40139 - Bologna
Tel. e Fax: 051-3549227
E-mail: guarino.limoni@virgilio.it
P.e.c: guarino.limoni@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

N. 83 / 2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 83/2025

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 15/01/2026

Promosso da:

Ore 09:45

.....

contro

.....

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/03/2025 ai numeri di Registro Generale 14537 e di Registro Particolare 10525, sono stati sottoposti a pignoramento, in capo alla società esecutata, la piena proprietà sui seguenti beni immobili, a favore del creditore procedente

..... con sede legale a Conegliano (TV):

- Fabbricato per funzioni produttive in Imola (BO), Foglio 203, Particella 317;
- Terreno in Imola (BO), Foglio 203, Particella 154 di ha 2, are 13, ca 40;
- Terreno in Imola (BO), Foglio 203, Particella 169 di are 4 e ca 64;
- Terreno in Imola (BO), Foglio 203, Particella 172 di are 30 e ca 64;
- Terreno in Imola (BO), Foglio 203, Particella 318 di are 48 e ca 41;
- Terreno in Imola (BO), Foglio 203, Particella 319 di ha 3, are 93 e ca 75.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, site nel Comune di Imola (BO) e accessibili da via Goccianello 44/P (civico indicato nell'atto di provenienza), sono costituite da un fabbricato adibito a deposito attrezzi, edificato su area censita al Catasto Terreni con qualità Ente Urbano, nonché da un appezzamento di terreno agricolo.

Nello specifico:

- Fabbricato: edificio di modesta altezza, a pianta rettangolare, costituito da un unico ambiente open space, con superficie interna netta puramente indicativa, in quanto i beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, pari a circa mq 81,00 (da verificare con i disegni del Comune);
- Ente Urbano su cui insiste il fabbricato adibito a deposito attrezzi: terreno censito al Catasto Terreni con qualità Ente Urbano, avente superficie pari a mq 916,00;
- Terreni agricoli: appezzamenti con superficie complessiva pari a mq 69.084,00.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto del Comune di Imola (BO):

Intestazione attuale:

....., con sede in Imola (BO), C.F. 02955791203, diritto di: Proprietà per 1/1.

Fabbricato per attività agricole – Catasto Fabbricati

Foglio 203; Particella 317; Categoria D/10; Rendita Catastale € 205,00;

Ubicazione: via VIA GOCCIANELLO Piano T.

Particella Ente Urbano su cui insiste il fabbricato adibito a deposito

attrezzi – Catasto Terreni

Foglio 203; Particella 317; Particella con destinazione: ENTE URBANO; Superficie: 916 mq.

Terreni Agricoli – Catasto Terreni

- Foglio 203; Particella 154; Redditi: dominicale € 295,37 - agrario Euro 154,30 (il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA2Ba); Particella con qualità: FRUTTETO di classe 3; Superficie: 21.340 mq.

- Foglio 203; Particella 169; Redditi: dominicale € 6,42 - agrario Euro 3,35 (il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA2Ba); Particella con qualità: FRUTTETO di classe 3; Superficie: 464 mq.

- Foglio 203; Particella 172; Redditi: dominicale € 62,98 - agrario € 27,69 (il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA2Ba); Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2; Superficie: 3.064 mq.

- Foglio 203; Particella 318; Redditi: dominicale € 67,00 - agrario € 35,00 (il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA2Ba); Particella con qualità: FRUTTETO di classe 3; Superficie: 4.841 mq.

- Foglio 203; Particella 319; Redditi: dominicale € 544,99 - agrario € 284,70 (il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA2Ba); Particella con qualità: FRUTTETO di

classe 3; Superficie: 39.375 mq.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Si rimanda all'atto di provenienza allegato.

* * *

VINCOLI E ONERI

In relazione ai vincoli e agli oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento, oltre a quanto risultante dalla Relazione Notarile ventennale, si riporta di seguito stralcio dell'atto di provenienza: “..... *con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio in data 11 maggio 1998, repertorio n. 9.230, trascritta a Bologna il 29 maggio 1998 al n. 11.107 del registro particolare, e successiva rettifica in data 25 giugno 1998 al n. 13.214 del registro particolare, è stata costituita servitù di linea elettrica a favore della Azienda municipalizzata di Imola A.M.I.”.*

* * *

CONFINI

Via Goccianello, altre proprietà e/o aventi causa, salvo altri.

Di seguito i confini desunti dall'Estratto di Mappa catastale:

- Nord-Ovest con via Goccianello;
- Ovest con le Particelle 176, 177 e 188;
- Sud, Sud-Est con il Rio della Musa.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

In forza di atto tra vivi di conferimento a rogito del Notaio Dott. con sede a Poggibonsi (SI), stipulato in data 14 luglio 2009, rep. n. 22936/5385, trascritto in data 22 luglio 2009 ai nn. 39535/20953, i beni oggetto di stima sono pervenuti in piena proprietà alla società esecutata.

N.B. A margine risultano:

- Atto tra vivi nn. 16408/9966 del 12/04/2010 derivante da atto tra vivi di conferimento alla società esecutata del 14/07/2009, Notaio Dott. con sede a Poggibonsi (SI), Numero di repertorio 22936/5385 in rettifica della formalità trascritta a Bologna il 22/07/2009 ai nn. 39535/20953, atto tra vivi di conferimento alla società esecutata.
- Alla conferente, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Imola al Foglio 203, Particelle 154, 169, 172, 178, è pervenuta per atto di compravendita del 31/12/2004, n. di repertorio 74774/31614, Notaio con sede a Imola (BO), trascritto il 29/01/2005 ai nn. 4906/3472.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Si precisa che il soggetto esecutato è una persona giuridica; pertanto, la verifica dello stato civile non risulta applicabile.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto di stima gravano le seguenti formalità, come

risultanti dalla relazione notarile ventennale allegata agli atti. Tali formalità

saranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva, come previsto

dalla normativa vigente.

ISCRIZIONI

- Ipoteca Giudiziale nn. 34816/6070 del 22/07/2016, nascente da Decreto

Ingiuntivo del 30/06/2015, n. di rep. 444/2015 emesso dal Giudice di

Pace di Faenza, sede Faenza (RA), a favore di

- Ipoteca Giudiziale nn. 29676/5024 del 22/06/2018, nascente da Decreto

Ingiuntivo del 24/09/2014, n. di rep. 6809, emesso dal Tribunale di

Bologna, sede Bologna, a favore di con sede a

Roma.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 14537/10525 del 27/03/2025, nascente da Verbale di

Pignoramento immobili del 21/02/2025 n. di rep. 1208 emesso da Uff.

Giud. Corte D'Appello di Bologna, sede Bologna, a favore del creditore

precedente, contro la società esecutata.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a IVA e/o Tassa di Registro secondo il

regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la scelta

fiscale dell'acquirente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di

Imola, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 18/06/2019,

approvato con Delibera del Commissario Prefettizio con i poteri del

Consiglio Comunale n. 37 del 18/12/2019 e successive varianti, il fabbricato

a servizio delle attività produttive agricole e i terreni agricoli oggetto di

pignoramento ricadono in Territorio Rurale denominato “AVP_2S – Ambiti

ad alta vocazione produttiva agricola della Via Emilia Sud”, disciplinato dal

Titolo 4 – Il Territorio Rurale – Capo 4.1 (P) – Disposizioni generali.

Una porzione dei terreni agricoli ricade inoltre in ambito “AVN_B –

Sistema forestale e boschivo”, disciplinato dal PSC – Norme Tecniche di

Attuazione, art. 2.1.3.

Si precisa che le normative sopra richiamate non comportano vincoli

urbanistici tali da incidere in modo significativo sulla determinazione del

valore estimativo dei cespiti oggetto di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Imola,

risultano i seguenti precedenti edilizi riferiti al fabbricato a servizio delle

attività produttive agricole:

- Domanda di sanatoria n. 7.075, prot. gen. del 28/03/1986, presentata per

la regolarizzazione del fabbricato edificato in assenza di licenza edilizia;

- Rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2.256 in data

03/10/1997.

Confronto tra stato assentito e stato rilevato

Dal confronto tra la documentazione reperita e lo stato di fatto rilevato

in sede di sopralluogo, si precisa che l’accertamento ha interessato

esclusivamente l’esterno del fabbricato, non essendo stato possibile accedere

all'interno dello stesso a causa del blocco del portone di accesso.

Per quanto oggettivamente constatabile dall'esterno del fabbricato, e nei limiti dell'accertamento eseguito, non sono state riscontrate difformità edilizie rispetto alla documentazione ricevuta.

Alla luce di quanto sopra, limitatamente agli elementi verificabili, l'immobile può ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio, fatto salvo quanto eventualmente accertabile all'interno del fabbricato, non ispezionato per oggettiva impossibilità di accesso, e ferma restando la possibilità che ulteriori verifiche possano evidenziare situazioni non rilevabili allo stato attuale.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In occasione dell'accesso ai luoghi, effettuato in data 24/10/2025 dal sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, alla presenza dell'Avv., in qualità di Custode Giudiziario, e del Sig., delegato dalla società esecutata, è stato accertato che i terreni agricoli risultano inermi, incolti e in stato di abbandono.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato a servizio delle attività produttive agricole, in quanto lo stesso risultava chiuso al momento del sopralluogo; pertanto non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di macchinari, attrezzature o altri beni mobili al suo interno.

Per quanto oggettivamente constatabile dal sottoscritto CTU, i beni non risultano occupati da persone.

La situazione interna del fabbricato e l'eventuale presenza di beni mobili

non sono accertabili allo stato degli atti e dovranno essere verificate in sede di immissione in possesso, restando impregiudicata ogni diversa valutazione o determinazione dell'Autorità Giudiziaria.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

Come già indicato, l'oggetto della presente perizia è costituito da un fabbricato a servizio delle attività agricole, edificato su area censita al Catasto Terreni con qualità Ente Urbano, nonché da un appezzamento di terreno agricolo censito a qualità frutteto.

La destinazione funzionale del fabbricato e le modalità di utilizzo dello stesso sono desunte dalla documentazione disponibile e dalla tipologia edilizia, fermo restando che non è stato possibile accedere ai locali interni al momento del sopralluogo.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

Il fabbricato a servizio delle attività produttive agricole si presenta come edificio di modesta consistenza, a pianta rettangolare, con sviluppo su un unico livello fuori terra.

La struttura appare realizzata mediante elementi prefabbricati, con tamponamenti/pannellature esterne in lastre di calcestruzzo prive di finitura ad intonaco. La copertura risulta a due falde leggermente inclinate.

Il prospetto principale è caratterizzato dalla presenza di un ampio portone metallico di colore verde, che costituisce l'accesso al fabbricato e che, al momento del sopralluogo, risultava chiuso, impedendo l'accesso ai locali interni.

Dai prospetti laterali, presentano segni di vetustà, discontinuità e fessurazioni, nonché accumulo di fogliame e materiale vegetale, indice di prolungata assenza di manutenzione ordinaria.

Le aree perimetrali risultano in parte invase da vegetazione spontanea, con presenza di alberature in prossimità dei prospetti e deposito di materiali vari (quali legname), compatibili con un utilizzo agricolo non recente o attualmente sospeso.

Lo stato di conservazione esterno complessivo del fabbricato può definirsi mediocre/scadente, con evidenti segni di vetustà e mancata manutenzione.

DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI – QUALITÀ FRUTTETO

I terreni agricoli oggetto di pignoramento, aventi superficie complessiva pari a mq 69.084,00, sono individuabili dalla documentazione catastale allegata e dalla ripresa aerea nella quale risulta evidenziato il perimetro dell'intera area, anch'essa allegata nell'elaborato fotografico.

Dalla documentazione fotografica e dal sopralluogo effettuato, i terreni si presentano come appezzamento unitario di ampia estensione, inserito in un contesto rurale collinare, prevalentemente destinato ad uso agricolo, con presenza di fondi limitrofi a medesima vocazione.

La giacitura dei terreni è in pendio, con andamento collinare e acclività variabile, tipica delle aree agricole della zona. La morfologia risulta coerente con un utilizzo agricolo estensivo; tuttavia, al momento del sopralluogo, le superfici appaiono in gran parte incolte, con presenza di vegetazione spontanea, arbustiva e infestante, e assenza di evidenti pratiche colturali in atto.

Dalla vista panoramica scattata dalla collina opposta, foto riportata nell'elaborato fotografico allegato, i terreni risultano visivamente continui, non recintati, e privi di sistemazioni agrarie recenti (quali filari regolari, impianti irrigui visibili o opere di contenimento), presentando un aspetto compatibile con una condizione di abbandono o mancata coltivazione recente.

Si precisa che la descrizione sopra riportata è formulata sulla base delle evidenze visive rilevabili in sede di sopralluogo e della documentazione fotografica disponibile, senza che siano state effettuate valutazioni agronomiche specifiche circa la qualità produttiva dei terreni, lo stato degli impianti arborei o l'effettiva redditività agricola degli stessi.

* * *

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità relativa a eventuali impianti a servizio del fabbricato a uso agricolo oggetto di perizia.

Si precisa inoltre che, non essendo stato possibile accedere all'interno del fabbricato, non è stato possibile verificare la presenza, la tipologia, lo stato di conservazione e la conformità di eventuali impianti tecnologici.

Pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente a qualsiasi garanzia in ordine alla conformità, funzionalità e sicurezza degli eventuali impianti presenti e di farsi integralmente carico di ogni onere e spesa necessari per l'eventuale adeguamento degli stessi alla normativa vigente, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura esecutiva e il Consulente

Tecnico d'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Di seguito si riportano, **a titolo puramente indicativo**, la superficie netta, la superficie lorda e la superficie commerciale del fabbricato ad uso agricolo, nonché la superficie complessiva dei terreni agricoli, precisando che **la vendita dei beni avverrà a corpo e non a misura**.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale del fabbricato ad uso agricolo, sono stati adottati i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili interne, dei tramezzi, dei pilastri e dei muri perimetrali esterni, stimati in via presuntiva, non essendo stato possibile rilevarne con precisione lo spessore e le dimensioni a causa della impossibilità di accesso all'interno del fabbricato.

FABBRICATO

Descrizione	Sup. nette	Sup. Lorde	Coeff.	Sup. Comm.
Fabbricato agricolo	81,00	85,00	1	85,00

Totale Sup. commerciale Fabbricato agricolo circa mq 85,00

ENTE URBANO

Foglio 203, Particella 317 compreso area sedime fabbricato	916,00
--	--------

Totale Sup. comm. Ente Urbano, compreso area di sedime

fabbricato agricolo, circa mq 916,00

TERRENI AGRICOLI

Foglio 203, Particella 154	21.340,00
Foglio 203, Particella 169	464,00
Foglio 203, Particella 172	3.064,00

Foglio 203, Particella 318

4.841,00

Foglio 203, Particella 319

39.375,00

Totale Sup. commerciale terreni agricoli circa mq 69.084,00

* * *

STIMA DEI BENI

Oggetto della presente perizia sono un fabbricato ad uso agricolo con relativa corte, in parte in pendenza, censita al Catasto Terreni come Ente Urbano per una superficie complessiva di mq 916,00 (comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, pari a circa mq 85,00), nonché terreni agricoli a destinazione frutteto, in stato di abbandono e con giacitura in pendio, il tutto sito nel Comune di Imola (BO) e accessibile da via Goccianello n. 44/P (numero civico indicato nell'atto di provenienza).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle risultanze delle indagini di mercato svolte presso operatori del settore operanti in zona, del reperimento di dati presso l'Agenzia delle Entrate e del confronto con beni comparabili, il sottoscritto ritiene di poter determinare il più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, stimati a corpo e non a misura, nello stato in cui attualmente si trovano, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

* * *

STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

140.000,00

* * *

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

10 % circa

* * *

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€ 126.000,00

(Euro cento-venti-sei-mila/00)

* * *

Nella convinzione di aver svolto con la dovuta diligenza e professionalità l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento o integrazione che si rendesse necessaria.

Con osservanza.

Bologna, 16 dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(.....)