

ING. GIUSEPPE MENNA

Via Lazio n. 1
40060 CASTEL SAN PIETRO TERME (BO)
Tel.-Fax 051/0458713
CELL. 3346401035
giuseppe@mp-progetti.com

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

* * *

N.229/25**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G.**

Udienza 09/04/2026**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE****Ore 11.00****Piena Proprietà di:****Lotto 1**

Appezamenti di terreno agricoli privi di soprastanti fabbricati, ubicati nel comune di Bologna, in prossimità della linea ferroviaria Bologna-Milano, accessibili da Via

I terreni hanno destinazione agricola e sono interamente coltivati a vigneto, sull'intera superficie fondiaria. La conformazione planimetrica del compendio si presente sostanzialmente regolare con giacitura pianeggiante.

È altresì installato un impianto di pompaggio per il prelievo dell'acqua dell'invaso, collegato a una rete di distribuzione mediante sistema di irrigazione localizzata a goccia. Tale sistema consente l'irrigazione puntuale delle singole piante, con erogazione controllata e programmabile, finalizzata all'ottimizzazione dell'apporto idrico e alla razionalizzazione dei consumi.

La superficie catastale complessiva del compendio risulta pari a mq. 67.513.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati,

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BOLOGNA

- Foglio 4, Mappale 5, Seminativo classe 01, Superficie mq. 32853

Reddito Domenicale Euro 432,66 – Agrario Euro 220,57;

- Foglio 4, Mappale 6, Seminativo classe 01, Superficie mq. 1906

Reddito Domenicale Euro 25,10 – Agrario Euro 12,80;

- Foglio 4, Mappale 7, Seminativo classe 01, Superficie mq. 643

Reddito Domenicale Euro 89,97 – Agrario Euro 4,32;

- Foglio 4, Mappale 254, Seminativo classe 01, Superficie mq. 865

Reddito Domenicale Euro 12,06 – Agrario Euro 5,81;

- Foglio 4, Mappale 1145, Vigneto classe 01, Superficie mq. 673

Reddito Domenicale Euro 13,21 – Agrario Euro 6,95;

- Foglio 4, Mappale 1167, Vigneto classe 01, Superficie mq. 220

Reddito Domenicale Euro 4,32 – Agrario Euro 2,27;

- Foglio 4, Mappale 1183, AA-Seminativo classe 01, Superficie mq.

12390 Reddito Domenicale Euro 172,77 – Agrario Euro 83,19

- Foglio 4, Mappale 1183, AA-Vigneto classe 01, Superficie mq. 17963

Reddito Domenicale Euro 352,53 – Agrario Euro 185,54.

Preso visione della documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate, lo scrivente CTU osserva quanto segue.

Gli appezzamenti di terreno agricolo censiti al Catasto Terreni del Comune di Bologna risultano, per la maggior parte dei mappali, classificati con qualità “Seminativo”, in luogo della reale ed attuale destinazione colturale a “Vigneto”.

Dalla documentazione esaminata non emergono denunce di variazione catastale presentate alla competente Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Bologna.



Pertanto, i beni sopra richiamati, oggetto della procedura esecutiva e del relativo pignoramento, necessitano di regolarizzazione sotto il profilo catastale.

Tale adempimento dovrà essere eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel verbale di pignoramento immobiliare R.G.E 229/2025, in titolarità all'esecutata.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' AGLI

ESECUTATI E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza tra quanto oggetto di pignoramento e quanto riportato nel verbale di pignoramento immobiliare R.G.E 229/2025, in titolarità all'esecutata.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per i terreni di analoga tipologia.

Servitù attive e passive:

Dall'esame dell'atto di compravendita a rogito del Notaio (Rep. n. 55541 – Racc. n. 22914), stipulato in data 22/11/2017 nel Comune di Cento,



si rileva, in particolare, l'esistenza di servitù di passaggio pedonale e carraio

costituite con precedenti atti a rogito del Notaio di Bologna, in

data 23/07/2010 (Rep. n. 34705/1679) e 25/10/2010 (Rep. n. 34819/1725).

Dalla lettura del medesimo atto si evince altresì la sussistenza di una servitù

di passaggio pedonale e con mezzi meccanici gravante sulla restante proprietà

dei venditori, distinta al Catasto Terreni del Comune di Bologna al foglio 4,

mappale 1163, costituita al fine di consentire l'accesso e il recesso dalla Via

Tassoni.

Nel medesimo atto veniva inoltre dichiarata l'inesistenza di servitù passive

non apparenti tali da pregiudicare l'uso cui era destinato l'immobile oggetto

di compravendita.

VINCOLI E ONERI

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva risultano attualmente

occupati in forza di contratto di locazione agraria (fondo rustico PAC)

stipulato in data 29/03/2024 in Bologna, in favore del sig., con

scadenza irrevocabile fissata al 31/12/2029.

Il canone annuo pattuito tra la proprietà e il conduttore è stato determinato in

complessivi euro 6.500,00 e, alla luce della tipologia e dell'effettiva

destinazione colturale del fondo, risulta congruo rispetto ai valori di mercato

per analoghe superfici agricole.

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate –

Ufficio competente per la provincia di Bologna – in data 24/03/2024 al n.

5690, serie T, antecedentemente al pignoramento, e deve pertanto ritenersi

opponibile alla procedura esecutiva.



CONFINI

I terreni oggetto della seguente procedura esecutiva, confinano:

Foglio 4 , mappali 8-1146-1163-1143-15-1188-1184-1185-1187,

salvo altri.

PROPRIETA'

I beni pignorati appartengono alla esecutata.

PROVENIENZA DEI BENI

Con Atto Notarile tra vivi del 22 Novembre 2017 repertorio 55541 raccolta

22.914 del NotaioRegistrato presso l'agenzia del Territorio di

Bologna in data 14/12/2017 al n. 1787 serie 1T, Trascritto a Bologna il

14/12/2017 particolare 37721, l'esecutata acquisiva la piena proprietà dei

seguenti beni immobili:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BOLOGNA

- Foglio 4, Mappale 5, Seminativo classe 01, Superficie mq. 32853

Reddito Domenicale Euro 432,66 – Agrario Euro 220,57;

- Foglio 4, Mappale 6, Seminativo classe 01, Superficie mq. 1906

Reddito Domenicale Euro 25,10 – Agrario Euro 12,80;

- Foglio 4, Mappale 7, Seminativo classe 01, Superficie mq. 643

Reddito Domenicale Euro 89,97 – Agrario Euro 4,32;

- Foglio 4, Mappale 254, Seminativo classe 01, Superficie mq. 865

Reddito Domenicale Euro 12,06 – Agrario Euro 5,81;

- Foglio 4, Mappale 1145, Vigneto classe 01, Superficie mq. 673



Reddito Domenicale Euro 13,21 – Agrario Euro 6,95;

- Foglio 4, Mappale 1167, Vigneto classe 01, Superficie mq. 220

Reddito Domenicale Euro 4,32 – Agrario Euro 2,27;

- Foglio 4, Mappale 1183, AA-Seminativo classe 01, Superficie mq.

12390 Reddito Domenicale Euro 172,77 – Agrario Euro 83,19

- Foglio 4, Mappale 1183, AA-Vigneto classe 01, Superficie mq. 17963

Reddito Domenicale Euro 352,53 – Agrario Euro 185,54.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'Atto Notarile tra vivi del 22 Novembre 2017 repertorio 55541 raccolta 22.914 del Notaio Registrato l'esecutata risultava libera da vincoli coniugali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 14/12/2017 all'art. 10024 per euro 272000 a favore di (con sede a C.F.00348170101) a garanzia di un mutuo fondiario gravante sui beni in oggetto; si precisa che a detto mutuo si trova collegato un privilegio



agrario convenzionale trascritto a bologna il 14/12/2017 all'art. 10025,

che non grava beni immobili;

b) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo iscritta a il 5

marzo 2025 all'art. 1854 per euro 190.000,00 a favore della società

“.....” (con sede in C.F.);

c) Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 9/10/2025 all'art.

35819 a favore della società “.....” (con sede in

C.F. 02919631206).

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro in base alla normativa

Vigente all'atto del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Lo scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Bologna rassegna quanto segue:

Situazione urbanisitica:

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva, sono soggetti alle

disposizioni contenute nel Piano Urbanistico Generale (PUG), come

modificato dalla variante approvata con delibera del consiglio comunale PG

803390/2024 del 12/07/2024 ed entrata in vigore il 4 dicembre 2024.

Tutele:

Risorse idriche e assetto idrogeologico;

Alvei attivi e invasi dei bacini idrici;

Fasce di tutela fluviale;



Asce di pertinenza fluviale;

Aree ad alta probabilità di inondazione;

Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti reticolo principale;

Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti reticolo principale
e secondario;

Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare reticolo principale;

Piano speciale alluvioni maggio 2023;

Elementi naturali e paesaggistici;

Aree da sottoporre a verifica per la presenza di boschi e aree assimilate ai sensi
del DLGS 34/2018;

Testimonianze storiche e archeologiche

Zone a media potenzialità archeologica

Rischio sismico

Microzone omogenee in prospettiva sismica

PTM

Ecosistemi naturali e limitazioni per gli interventi all'esterno del territorio

Ecosistema delle acque correnti

Limitazione per gli interventi all'esterno del territorio urbanizzato

Vincoli

Infrastrutture suolo e servitù;

Ferrovie;

Infrastrutture per la navigazione aerea 2;

Ostacoli alla navigazione aerea;

Pericoli per la navigazione aerea.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi della vendita di terreni agricoli non assoggettati alla redazione di Certificazione Energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva risultano attualmente occupati in forza di contratto di locazione agraria (fondo rustico PAC) stipulato in data 29/03/2024 in Bologna, in favore del sig., con scadenza irrevocabile fissata al 31/12/2029.

Il canone annuo pattuito tra la proprietà e il conduttore è stato determinato in complessivi euro 6.500,00 e, alla luce della tipologia e dell'effettiva destinazione colturale del fondo, appare congruo rispetto ai valori di mercato per analoghe superfici agricole.

Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio competente per la provincia di Bologna – in data 24/03/2024 al n. 5690, serie T, antecedentemente al pignoramento e deve pertanto ritenersi **opponibile alla procedura esecutiva.**

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena Proprietà di:

Appezamenti di terreno agricolo, privi di soprastanti fabbricati, ubicati nel Comune di Bologna, in prossimità della linea ferroviaria Bologna–Milano, accessibili dalla Via

I terreni hanno destinazione agricola e risultano interamente coltivati a vigneto, con varietà Pignoletto, impiantato nel 2021, estendendosi sull'intera



superficie fondiaria. La conformazione planimetrica del compendio si presenta sostanzialmente regolare, con giacitura pianeggiante.

È altresì presente un impianto di pompaggio per il prelievo dell'acqua dall'invaso, collegato a una rete di distribuzione mediante sistema di irrigazione localizzata a goccia. Tale sistema consente l'irrigazione puntuale delle singole piante, con erogazione controllata e programmabile, finalizzata all'ottimizzazione dell'apporto idrico e alla razionalizzazione dei consumi.

L'accessibilità al fondo agricolo tramite Via risulta condizionata dall'attraversamento della linea ferroviaria Bologna-Milano, che presenta un ponte a volta con quota dell'imposta della volta pari a m 1,90 (cfr. documentazione fotografica allegata).

La superficie catastale complessiva del compendio è pari a mq 67.513.

La superficie effettivamente coltivata a vigneto, escluse le aree improduttive, come risulta dal Catasto Vitivinicolo, è pari a mq 53.591.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto di pompaggio a servizio dell'impianto ad ala gocciolante, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.



CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza dei terreni, oggetto di esecuzione immobiliare, computata facendo riferimento alla superficie catastale, detraendo le tare improduttive (capezzagne-invaso irriguo), come risultante dal dato del catasto Vitivinicolo è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Vigneto irriguo	mq. 53.591

Come anticipato in precedenza, il sottoscritto nel conteggio della superficie commerciale del fondo agricolo, ha omesso la valutazione dell'invaso irriguo e della capezzagna, in quanto ritenuta ininfluyente sulla stima complessiva dei beni.

STIMA DEI BENI

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo ubicati nel Comune di Bologna, privi di soprastanti fabbricati, posti in prossimità della linea ferroviaria Bologna–Milano, accessibili dalla Via

I terreni hanno destinazione agricola e risultano interamente coltivati a vigneto, con varietà Pignoletto, impiantato nel 2021, estendendosi sull'intera superficie fondiaria. L'accessibilità al fondo agricolo tramite Via risulta condizionata dall'attraversamento della linea ferroviaria Bologna–Milano, che presenta un ponte a volta con quota dell'imposta della volta pari a m 1,90 (cfr. documentazione fotografica allegata).

La superficie catastale complessiva del compendio è pari a mq 67.513.

La superficie effettivamente coltivata a vigneto, escluse le aree improduttive,



come risulta dal Catasto Vitivinicolo, è pari a mq 53.591.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, in particolare acquisendo i dati relativi ai Valori Agricoli Medi (VAM) forniti dalla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna - Annualità 2025 – Regione Agraria n. 6 che attribuiscono il valore unitario per il VIGNETO D.O.C. di 41.000,00 €/Ha., il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva considerando il seguente valori unitari:

Ha 5.3591 x 41.000,00 €/Ha = € 219.723,10

VALORE DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO

ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO

€ 220.000,00

Percentuali di Abbattimento per procedura esecutiva 10%

VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA CON ABBATTIMENTO 10%

PROCEDURA ESECUTIVA VALORE ARROTONDATO

€ 198.000,00 (euro centonovantottomila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

