

**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 2**

Appezamenti di terreno agricolo, privi di soprastanti fabbricati, siti nel comune di Crevalcore (BO), in prossimità di Via ....., con accesso diretto dalla medesima viabilità pubblica.

I terreni risultano censiti al catasto Terreni con qualità prevalente seminativo e seminativo irriguo, secondo le risultanze catastali vigenti.

All'interno del fondo è presente un vaso artificiale ad uso irriguo (bacino di accumulo idrico), avente funzione strumentale e pertinenziale rispetto all'attività agricola esercitata sul compendio, destinato all'approvvigionamento idrico per l'irrigazione delle superfici coltivate.

La superficie catastale complessiva del compendio risulta pari a mq. 97.540.

\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati,

**CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CREVALCORE**

- Foglio 43, Mappale 19, Seminativo classe 02, Superficie mq. 15237  
Reddito Domenicale Euro 146,37 – Agrario Euro 102,30;
- Foglio 43, Mappale 63, Seminativo classe 02, Superficie mq. 7627



Reddito Domenicale Euro 73,27 – Agrario Euro 51,21;

- Foglio 43, Mappale 58, Seminativo classe 02, Superficie mq. 33280

Reddito Domenicale Euro 319,69 – Agrario Euro 223,44;

- Foglio 43, Mappale 23, Seminativo classe 02, Superficie mq. 18725

Reddito Domenicale Euro 179,87 – Agrario Euro 125,72;

- Foglio 43, Mappale 22, Seminativo irriguo classe U, Superficie mq.

22671 Reddito Domenicale Euro 311,45 – Agrario Euro 169,77;

\*\*\*

### **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 immobili di analoga tipologia, con tutti i diritti e obblighi derivanti negli atti di assegnazione delle proprietà del notaio ..... in data 31/12/1976 rep. 87908, in



data 02/01/1977 rep. 87909, in data 04/01/1977 rep. 87915.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, con tutti i diritti e obblighi derivanti negli atti di assegnazione delle proprietà del notaio ..... in data 31/12/1976 rep. 87908, in data 02/01/1977 rep. 87909, in data 04/01/1977 rep. 87915.

\*\*\*

### VINCOLI E ONERI

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono gravati da contratto di locazione ultranovennale trascritto a Bologna il 29/05/2025 all'art. 19551 a favore del sig. .... nato a Castel Franco Emilia (MO) il 04/12/1982.

Il canone annuo pattuito tra la proprietà e il conduttore è stato determinato in complessivi euro 5.365,00 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 29/05/2025 all'Art. 19551, antecedentemente al pignoramento, e deve pertanto ritenersi **opponibile alla procedura esecutiva.**

\*\*\*

### CONFINI

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, confinano: Collettore di scolo "Edoardo", foglio Unità immobiliare Foglio 43 - Mappali 14, 18, 34, 35, 55, 1, 57, 60, 59, salvo altri.



\*\*\*

### PROPRIETA'

I beni pignorati appartengono alla esecutata

\*\*\*

### PROVENIENZA DEI BENI

- Con Atto Notarile tra vivi del 08/02/2019 Repertorio n. 4758 del Notaio Dott. ...., l'esecutata acquisiva la comproprietà in ragione di 1/2, del bene immobile costituito da terreno agricolo privo di soprastanti fabbricati, in comune di Crevalcore distinto presso il catasto terreni del comune di Crevalcore:

Foglio 43, Mappale 58, Seminativo classe 02, Superficie mq. 33280

Reddito Domenicale Euro 319,69 – Agrario Euro 223,44;

- Con Atto Notarile tra vivi del 14/02/2022 Repertorio n. 9567 del Notaio Dott. ...., l'esecutata acquisiva la comproprietà in ragione di 1/2 , del bene immobile costituito da terreno agricolo privo di soprastanti fabbricati, in comune di Crevalcore distinto presso il catasto terreni del comune di Crevalcore:

Foglio 43, Mappale 58, Seminativo classe 02, Superficie mq. 33280

Reddito Domenicale Euro 319,69 – Agrario Euro 223,44;

- Con Atto Notarile tra vivi del 14/02/2022 Repertorio n. 9568 del Notaio Dott. ...., l'esecutata acquisiva la comproprietà in ragione di 1/2 , del bene immobile costituito da terreno agricolo privo di soprastanti fabbricati, in comune di Crevalcore distinto presso il catasto terreni del comune di Crevalcore con:

Foglio 43, Mappale 19, Seminativo classe 02, Superficie mq. 15237



Reddito Domenicale Euro 146,37 – Agrario Euro 102,30;

Foglio 43, Mappale 63, Seminativo classe 02, Superficie mq. 7627

Reddito Domenicale Euro 73,27 – Agrario Euro 51,21;

Foglio 43, Mappale 23, Seminativo classe 02, Superficie mq. 18725

Reddito Domenicale Euro 179,87 – Agrario Euro 125,72;

Foglio 43, Mappale 22, Seminativo irriguo classe U, Superficie mq.

22671 Reddito Domenicale Euro 311,45 – Agrario Euro 169,77;

\*\*\*

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Negli atti notarili di acquisto, soprarichiamati, l'esecutata risultava coniugata in separazione dei beni.

\*\*\*

### **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 in data 8/03/2022 all'art. 2121 per euro 204.000,00 a favore di .....” con sede in Bologna C.F. 02888381205 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 136.000,00 avente durata di venti anni;



b) **Ipoteca giudiziale** da decreto ingiuntivo iscritta a Bologna il 5 marzo

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

“.....” (con sede in Molinella C.F. 02919631206);

c) **locazione ultranovennale** trascritto a Bologna il 29/05/2025 all'art.

19551 a favore del sig. .... nato a Castel Franco Emilia

(MO) il 04/12/1982.

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

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

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

In relazione ai vigenti strumenti urbanistici ovvero visto il Piano Strutturale

Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del

07/04/2011 e successive varianti e visto il Regolamento Urbanistico Edilizio

(RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 238 del 07/04/2011

e le successive varianti, i terreni oggetto della presente procedura esecutiva

hanno la seguente classificazione.

#### **Foglio 43 Mappale 23:**

Aree di valore naturale e ambientale (AVN), in zone di rispetto dei nodi

ecologici complessi, di cui parte in aree morfologicamente depresse a deflusso

idrico difficoltoso, di cui parte in aree potenzialmente inondabili, di cui parte



in nodi ecologici complessi (completamento).

Unità di paesaggio: terre “basse” delle partecipanze.

**Foglio 43 Mappali 22,58:**

Ambiti agricoli di interesse paesaggistico (ARP), in aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso.

Unità di paesaggio: terre “basse” delle partecipanze.

**Foglio 43 Mappali 19,63,23**

AVN – Aree di valore naturale e ambientale

**Foglio 43 Mappale 22,58**

ARP Ambiti agricoli di interesse paesaggistico

\*\*\*

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

\*\*\*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono gravati da contratto di locazione ultranovennale trascritto a Bologna il 29/05/2025 all’art. 19551 a favore del sig. .... nato a Castel Franco Emilia (MO) il 04/12/1982.

Il canone annuo pattuito tra la proprietà e il conduttore è stato determinato in complessivi euro 5.365,00 e, alla luce della tipologia e dell’effettiva destinazione culturale 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 29/05/2025 all’Art.

19551, antecedentemente al pignoramento, e deve pertanto ritenersi

**opponibile alla procedura esecutiva.**

\*\*\*

### DESCRIZIONE DEI BENI

Appezamenti di terreno agricolo, privi di soprastanti fabbricati, siti nel comune di Crevalcore (BO), in prossimità di Via Cacciatori, con accesso diretto dalla medesima viabilità pubblica.

I terreni risultano censiti al catasto Terreni con qualità prevalente seminativo e seminativo irriguo, secondo le risultanze catastali vigenti.

All’interno del fondo è presente un vaso artificiale ad uso irriguo (bacino di accumulo idrico), avente funzione strumentale e pertinenziale rispetto all’attività agricola esercitata sul compendio, destinato all’approvvigionamento idrico per l’irrigazione delle superfici coltivate.

La superficie catastale complessiva del compendio risulta pari a mq. 97.540.

\*\*\*

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

\*\*\*

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza dei terreni, oggetto di esecuzione immobiliare, computata facendo riferimento alla superficie catastale, :

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Seminativo (mappali 19-63-58-23)	mq. 74869
Seminativo irriguo (mappale 23)	<u>mq. 22671</u>



Totale superficie commerciale

mq. 97540

\*\*\*

### STIMA DEI BENI

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo, privi di soprastanti fabbricati, siti nel comune di Crevalcore (BO), in prossimità di Via Cacciatori, con accesso diretto dalla medesima viabilità pubblica.

I terreni risultano censiti al catasto Terreni con qualità prevalente seminativo e seminativo irriguo, secondo le risultanze catastali vigenti.

All'interno del fondo è presente un vaso artificiale ad uso irriguo (bacino di accumulo idrico), avente funzione strumentale e pertinenziale rispetto all'attività agricola esercitata sul compendio, destinato all'approvvigionamento idrico per l'irrigazione delle superfici coltivate.

La superficie catastale complessiva del compendio risulta pari a mq. 97.540.

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 i seguenti valori unitari:

Seminativo 27.000,00 €/ha, Seminativo irriguo 32.000 €/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:



Seminativo+Seminativo irriguo: Ha 9,754 x 25.000,00 €/Ha = € 243.850,00

**VALORE DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO**

**ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO**

**€ 244.000,00**

**Percentuali di Abbattimento per procedura esecutiva 15%**

**VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA CON ABBATTIMENTO 15%**

**PROCEDURA ESECUTIVA VALORE ARROTONDATO**

**€ 207.000,00 (euro duecentosettemila/00)**

\*\*\*

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

\*\*\*

Con Osservanza

Castel San Pietro Terme li 06/03/2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Giuseppe Menna)

**Allegati:**

Allegato A (con nomi)

Allegato A (senza nomi)

Allegato G (commerciale)

Documentazione catastale.

Documentazione fotografica

Titoli di provenienza

Certificazione notarile ventennale



Nota di trascrizione pignoramento

Contratto di locazione

Richiesta di liquidazione e compenso

Certificato di destinazione urbanistica

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

○ Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

○ Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

○ Allegato A senza nomi (in formato word)

○ Allegato G con i nomi (in formato word)

