

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

La scrivente, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con i SUE dei Comuni di Imola e Borgo Tossignano (BO) e con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio, espone quanto segue.

PREMESSA

Per la proprietà, la provenienza e i gravami quanto riportato è desunto dal certificato ventennale notarile allegato agli atti; per le comproprietà, servitù, diritti, ecc., dall'atto di provenienza.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

N. 2/25

R.G.Es.

Udienza 30.03.2026

Ore 11:30

LOTTO 3



DATI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 29/01/2025 al Reg. gen. n. 4040 e al Reg. part. n. 2998 sono stati pignorati a favore di - Omissis - i diritti di pertinenza dell'esecutato sui seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO)

Piena proprietà:

1. Foglio 109 - Particella 180 - Sub 3 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. - – Indirizzo Via Gioacchino Zambrini N. civ. - – Piano T-1
2. Foglio 109 - Particella 180 - Sub 2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Cons. - – Indirizzo Via Gioacchino Zambrini N. civ. - – Piano T

Quota di ½ della proprietà:

3. Foglio 109 - Particella 1069 - Sub 5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Cons. - – Indirizzo Via Malatesta N. civ. - – Catasto Terreni del Comune di Imola (BO)

Usufrutto:

4. Foglio 1 - Particella 3 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
5. Foglio 1 - Particella 4 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
6. Foglio 1 - Particella 5 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
7. Foglio 1 - Particella 121 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
8. Foglio 2 - Particella 74 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
9. Foglio 2 - Particella 151 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
10. Foglio 2 - Particella 952 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
11. Foglio 2 - Particella 953 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –
12. Foglio 2 - Particella 954 – Nat. T – TERRENO – Cons. - –

LOTTO 3



CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Usufrutto vitalizio a favore di persona nata nel 1952 di appezzamento di terreno agricolo privo di sovrastanti fabbricati di superficie catastale complessiva pari a ha 18, are 00, ca 15, situato nel Comune di Borgo Tossignano (BO), nei pressi di Via Rio Mescola.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Imola (BO) beni intestati a

1. – **OMISSIS** – nato a Imola il 28/05/1952 C.F. BRTRMS52E28E289L

Usufrutto 1/1 Regime bene personale

2. – **OMISSIS** – Nuda proprietà 1/1
 - Foglio **1** Particella **3** - Ql. Pascolo Cl. 01 - Sup. are 29 ca 20 - Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 1,36 Agr. Euro 0,75
 - Foglio **1** Particella **4** - Porz A Ql. Vigneto Cl. 03 - Sup. are 03 ca 60 - Reddito Dom. Euro 2,60 Agr. Euro 1,21 –
Foglio **1** Particella **4** - Porz B Ql. Frutteto Cl. 03 - Sup. are 40 ca 48 - Reddito Dom. Euro 56,45 Agr. Euro 16,72 –
Foglio **1** Particella **4** - Porz C Ql. Pascolo Cl. 02 - Sup. ha 2 are 96 ca 20 - Reddito Dom. Euro 7,65 Agr. Euro 7,65
 - Foglio **1** Particella **5** - Ql. Pascolo Cl. 02 - Sup. are 18 ca 20 - Reddito Dom. Euro 0,47 Agr. Euro 0,47
 - Foglio **1** Particella **121** - Porz AA Ql. Pascolo Cl. 01 - Sup. are 01 ca 63 - Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 0,08 Agr. Euro 0,04
Foglio **1** Foglio **1** Particella **121** - Porz AB Ql. Pascolo arb Cl. U - Sup. are 01 ca 23 - Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 0,06 Agr. Euro 0,03
 - Foglio **2** Particella **74** - Porz A Ql. Vigneto Cl. 02 - Sup. ha 1 are 47 ca 60 - Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 196,67 Agr. Euro 99,10
Foglio **2** Particella **74** - Porz B Ql. Frutteto Cl. 03 - Sup. are 39 ca 12 -



Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 54,15 Agr. Euro 16,16

Foglio **2** Particella **74** - Porz C Ql. Frutteto Cl. 03 - Sup. ha 72 are ca 08

- Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 99,77 Agr. Euro 29,78

Foglio **2** Particella **74** - Porz D Ql. Seminativo Cl. 04 - Sup. ha 5 are 11

ca 51 - Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 47,55 Agr. Euro 92,46

Foglio **2** Particella **74** - Porz E Ql. Prato Cl. U - Sup. are 09 ca 60 -

Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 1,88 Agr. Euro 1,98

- Foglio **2** Particella **151** - Porz A Ql. Seminativo Cl. 04 - Sup. ha 1 are 61
ca 60 - Reddito Dom. Euro 16,69 Agr. Euro 29,21

Foglio **2** Particella **151** - Porz B Ql. Vigneto Cl. 02 - Sup. are 14 ca 40 -
Reddito Dom. Euro 19,34 Agr. Euro 9,67

Foglio **2** Particella **151** - Porz C Ql. Prato Cl. U - Sup. are 28 ca 96 -
Reddito Dom. Euro 5,98 Agr. Euro 5,98 - Porz D Ql. Incolto prod Cl. U -
Sup. ha 4 are 07 ca 03 - Reddito Dom. Euro 4,20 Agr. Euro 6,31

- Foglio **2** Particella **952** - Ql. Prato Cl. U - Sup. are 02 ca 40 - Deduz.
BA2B - Reddito Dom. Euro 0,47 Agr. Euro 0,50

- Foglio **2** Particella **953** - Porz AA Ql. Seminativo Cl. 04 - Sup. are 00 ca
71 - Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 0,07 Agr. Euro 0,13

Foglio **2** Particella **953** - Porz AB Ql. Prato Cl. U - Sup. are 10 ca 50 -
Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 2,06 Agr. Euro 2,17

- Foglio **2** Particella **954** - Ql. Orto Irrig Cl. U - Sup. are 04 ca 10 -
Deduz. BA2B - Reddito Dom. Euro 13,09 Agr. Euro 6,78

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, e come posseduto, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza o



ivi richiamati.

VINCOLI ED ONERI

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri oltre a quelli segnalati.

CONFINI

Confina il tutto con: i restanti lati di proprietà altrui.

PROPRIETÀ

– Omissis – usufruttuario dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

Donazione dell'usufrutto dai signori – Omissis – e – Omissis – con atto in data 22/12/2011 rep. n. 49445/31183 del Notaio dott. – Omissis –, Notaio in Imola (BO), trascritto il 28/12/2011 al n. part. 34775.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

I beni sono pervenuti per donazione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto della presente procedura al 14/02/2025 come indicato nella certificazione notarile del Notaio – Omissis – allegata agli atti, gravano le seguenti formalità:

○ Iscrizioni:

1. ipoteca volontaria iscritta il 17/12/2007 al n. part. 18636 e n. gen. 78038, a carico dell'esecutato, gravante, fra l'altro, la particella 1069 fg. 109;
2. ipoteca giudiziale iscritta il 20/05/2015 al n. part. 2923 e n. gen. 18917, a carico dell'esecutato, gravante tutti gli immobili pignorati.

○ Trascrizioni:

1. costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 24/12/2012 al n. part. 35342 e n. gen. 49200, a favore dell'esecutato e di – Omissis –, gravante, fra l'altro, tutti gli immobili pignorati;



2. pignoramento immobiliare trascritto il 29/01/2025 al n. part. 2998 e n. gen. 4040, a carico dell'esecutato, gravante tutti gli immobili pignorati.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti consultando la cartografia urbanistica del Comune di Borgo Tossignano) risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

- Il compendio in oggetto negli strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE) ha la seguente destinazione urbanistica:

PSC - Assetto del territorio (Tav. 1)

Territorio Rurale “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.6.8)”; Sistema Ambientale “AVN – Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali (art. 2.1.5)” e “AVN – Rete Natura 2000: Zone di protezione speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) (art. 2.1.4)”

PSC -Tutele e valorizzazioni delle identità culturali e dei paesaggi (Tav. 2)

Elementi del paesaggio

Rete Natura 2000: Zone di protezione speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) (art. 2.1.4)

Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali (art. 2.1.5)

Sistema collinare (art. 2.1.15)

Zone di interesse naturalistico e paesaggistico-ambientale (art. 2.1.6)

Inoltre

Fg. 1 mappali 3, 4 parte e 5, Fg. 2 mappali 74 parte e 151 parte: *Sistema forestale e boschivo (art. 2.1.3)*

Fg. 1 mappali 4 parte e 5, Fg. 2 mappali 74 parte e 151 parte: *Calanchi o aree subcalanchive parzialmente stabilizzati (art. 2.1.2)*



Fg. 1 mappali 3, 4 parte, Fg. 2 mappali 74 parte e 151 parte: *Fasce di rispetto dei calanchi (art. 2.1.13)*

PSC - Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio (Tav. 3)

Sistema dei dissesti di versante: Vincolo idrogeologico (art. 3.2.4)

Zone di tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – Aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate (art. 3.2.1)

RUE - Classificazione del territorio

Fg. 1 mappali 3, 4 parte e 5, Fg. 2 mappali 74 parte e 151 parte: “*AVN B – Sistema forestale e boschivo (PSC NTA art. 2.1.3)*”,

Fg. 1 mappali 4 parte e 121, Fg. 2 mappali 74 parte, 151 parte, 952, 953 e 954: “*ARP 3 - Ambiti agricoli di valore paesaggistico Pedecollinare*”

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di terreni, esclusi dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 pertanto non è necessaria l'Attestazione della Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni, unitamente ad immobile non pignorato di altra proprietà (magazzino agricolo), sono occupati dalla ditta individuale – Omissis – in forza di contratto d'affitto di fondo rustico con fabbricati e diritti all'aiuto pac. Il contratto è stato registrato il 15/01/2023 al n. 101 serie 3T, con decorrenza il 01/01/2023 e scadenza al 31/12/2027 senza necessità di disdetta. Il canone annuale complessivo (terreni in oggetto e magazzino non pignorato) è pari ad € 1.000,00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appezzamento di terreno agricolo situato sulle colline del Comune di Borgo Tossignano, nei pressi di Via Rio Mescola. Il compendio è parzialmente confinante con il territorio del Comune di Casal Fiumanese (Fg. 1 mappale 3 e Fg. 2 mappale 74 e 953).

L'appezzamento è raggiungibile percorrendo un tratto di strada sterrata che materialmente insiste in gran parte su beni di altra proprietà, in parte sui beni



in oggetto (mappale 953). Questa strada sterrata consente di accedere anche ad un fabbricato ad uso abitativo e ad un magazzino agricolo, entrambi di altra proprietà.

I terreni, calanchivi, sono catastalmente destinati per lo più a seminativo (ca 37%), incolto produttivo (ca 23%) e pascolo (ca 19%); le rimanenti destinazioni risultano vigneto, frutteto, prato e orto irriguo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Identificazione	Destinazione	Sup. catastale
Fg. 1 Mappali 3, 4C, 5, Fg. 2 Mappale 121AA e BB	Pascolo e pascolo arb.	34.646 mq
Fg. 1 Mappale 4A, Fg. 2 Mappali 74A e 151B	Vigneto	16.560 mq
Fg. 1 Mappale 4B, Fg. 2 Mappali 74B e 74C	Frutteto	15.168 mq
Fg. 2 Mappali 74D, 151A e 953A	Seminativo	67.382 mq
Fg. 2 Mappali 74E, 151C e 953B	Prato	5.146 mq
Fg. 2 Mappale 151D	Incolto produttivo	40.703 mq
<u>Fg. 2 Mappale 954</u>	<u>Orto irriguo</u>	<u>410 mq</u>
Totale terreni		180.015 mq

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appezzamento di terreno agricolo privo di sovrastanti fabbricati sito in Comune di Borgo Tossignano (BO)

CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene



informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Il metodo presuppone che sia presente un mercato attivo, con un significativo numero di compravendite, tale da consentire di esaminare un campione significativo. Per il caso in oggetto si rileva che il mercato dei terreni non risulta particolarmente attivo in zona e che per i terreni non è attualmente possibile, accedendo al servizio dell'Agenzia delle Entrate di consultazione dei valori dichiarati, esaminare i più recenti valori immobiliari dichiarati nelle singole transazioni a titolo oneroso (come invece è possibile fare per i fabbricati).

Quindi nel caso in oggetto il valore unitario adottato è desunto da fonti informative indirette delle quali, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i seguenti dati:

Valori Agricoli Medi (VAM) delle regioni agrarie dell'Emilia Romagna come determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2025 in attuazione all'art. 25 L.R. 19.12.2002 n. 37.

Quelli espressi per la Regione Agraria di Bologna n. 5 – Colline del Sillaro e del Santerno sono i seguenti:

<i>• VAM 2025 Tipo di coltura Reg. Agr. 5</i>	<i>Valori medi Ha</i>
- Seminativo	€ 17.000,00
- Prato	€ 9.000,00
- Pascolo	€ 2.500,00
- Orto irriguo	€ 43.500,00
- Vigneti	€ 35.000,00
- Frutteti	€ 30.000,00/€ 42.000,00
- Incolto produttivo	€ 1.500,00



Valutato quanto emerso dalla fonte sopra citata, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, in particolare l'effettivo stato di fatto, lo stato d'occupazione, la collocazione dei terreni in zona collinare calanchiva (ved. paragrafi "Indagine amministrativa", "Descrizione degli immobili" e allo "Stato d'occupazione"), si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale dei beni, considerate proporzionalmente le diverse destinazioni d'uso catastale, pari a 9.000,00 €/Ha. Da cui:

Ha 18 are 00 ca 15 x 9.000,00 €/Ha = (arr.) **€ 160.000,00**

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, è quindi il seguente.

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appezamento di terreno agricolo di mq 180.015 **€ 160.000,00**

(Euro centosessantamila/00)

Determinazione del valore della quota pignorata:

VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO

Tenuto conto dell'età del beneficiario, applicando la tabella per il calcolo dell'usufrutto ai fini fiscali per l'anno 2026, derivante dalle percentuali calcolate in base al prospetto dei coefficienti indicati nell'allegato 1 al DM 22/12/2025 (ved. Decreto MEF del 24/12/25), si ottiene:

€ 160.000,00 x 35% = **€ 56.000,00**

(cinquantaseimila/00)

Trattandosi di determinare il valore d'immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare** e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita inferiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa, tenuto conto in particolare dello scarso interesse del mercato immobiliare per la



compravendita del solo diritto di usufrutto, radicato nella natura temporanea e aleatoria di tale diritto, si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 30%.

VALORE A BASE D'ASTA dell'usufrutto vitalizio € 36.000,00

(Euro trentaseimila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna, 27 febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

ELENCO ALLEGATI

1. Pianta (estratto di mappa)
2. Documentazione fotografica

