

GEOM. DAVID GOVONI

Via Emilia n° 136
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

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

* * *

N° 32/2023**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 18.12.2023**CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE****Ore 10:30****LOTTO DUE****LOTTO 2**

Piena Proprietà di aree di terreno agricolo parte *edificabile a destinazione residenziale* ed identificata con la sigla **ARS.L_XII**, parte in *Ambiti di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio*, identificata con la sigla **ARS.L_IV-V** ed infine parte da destinarsi ad opere di Urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale, aventi complessivamente una Superficie Territoriale (S.T.) pari a circa **43.814 mq.** catastalmente desunta, il tutto sito in Comune di Loiano (BO), in fregio alla Via Santa Margherita, nelle immediate vicinanze del perimetro dell'abitato del predetto comune.

Per ulteriori specifiche riguardo quanto sopra menzionato, si rimanda ai paragrafi "*Indagine Amministrativa e Descrizione del bene*".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO):

- Foglio 32, Mappale 577, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.12.88, R.D. € 2,26 R.A. € 5,32;
- Foglio 32, Mappale 578, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.06.36, R.D. € 1,12 R.A. € 2,63;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foglio 32, Mappale 579, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.03.86, 	
	R.D. € 0,68 R.A. € 1,59;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foglio 32, Mappale 581, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 04.08.25, 	
	R.D. € 71,69 R.A. € 168,67;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foglio 32, Mappale 582, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.04.02, 	
	R.D. € 0,71 R.A. € 1,66;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foglio 32, Mappale 583, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.02.77, 	
	R.D. € 0,49 R.A. € 1,14.	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato	
	nel Verbale di Pignoramento Immobiliare.	
	CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'	
	ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità della	
	Società Esecutata.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'	
	<u>Parti comuni:</u> è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto	
	è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di	
	analoga tipologia, così come riportato e derivante dai titoli d'acquisto, che si	
	intendono qui integralmente riportati.	
	<u>Servitù attive e passive:</u> il bene è venduto a corpo nello stato di fatto	
	e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative aderenze,	
	sovranze, pertinenze, infissi, seminfissi, azioni e ragioni, comunioni, usi e	
	diritti inerenti, servitù attive e passive, se vi sono e come abbiano legale	

ragione di esistere o che si siano venute a creare in conseguenza dello stato dell'intero compendio immobiliare, con tutti gli obblighi e i diritti così come riportati e derivanti dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati, così come meglio identificati nella Certificazione Notarile Ventennale del 03.04.2023.

VINCOLI ED ONERI

La porzione del bene oggetto di stima identificato con la sigla **ARS.L_XII**, nell'allegato stralcio cartografico della pianificazione Urbanistica Comunale vigente, *risulta compreso all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "COMPARTO 101 FEBBRARA", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 67 in data 23.12.2010, per la cui attuazione è stata stipulata, tra il Comune di Loiano (BO) e la società Esecutata, una Convenzione Urbanistica regolarmente registrata e trascritta..*

Dall'esamina della predetta Convenzione Urbanistica, risulta che il *termine previsto per l'attuazione del Piano Particolareggiato è fissato in **10 (dieci) anni** decorrenti dalla data di esecutività della Delibera di Consiglio Comunale n° 67 in data 23.12.2010, termine entro il quale tutti gli interventi di Urbanizzazione previsti dovranno essere ultimati; ne consegue pertanto che alla data attuale, i termini per l'ultimazione delle opere di Urbanizzazione, nonché per l'attuazione dell'intera lottizzazione, **risulterebbero scaduti.***

A tal proposito lo Scrivente ritiene quanto mai opportuno evidenziare che, in forza del disposto combinato di cui al Decreto Legge n° 76/2020, così come convertito dalla Legge n° 120 del 11/09/2020, del Decreto Legge n°

21/2022, così come convertito dalla Legge n° 51 del 20/05/2022 ed infine del Decreto Legge n° 198/2022, così come convertito dalla Legge n° 14 del 24/02/2023, il termine di cui sopra *è stato prorogato sino alla data del 23/12/2028.*

Dall'esamina del contenuto della Convenzione Urbanistica, risulta inoltre che:

- il Soggetto attuatore si impegna tra l'altro a redigere a propria cura e spese un progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, di una pista ciclabile da cedere al Comune, in fregio a via Santa Margherita e alla sua realizzazione per un valore pari ad euro 230.000 (duecentotrentamila); a concludere a propria cura e spese la procedura di sdemanializzazione e acquisizione dell'area demaniale da cedere al Comune di Loiano, per un importo presunto di euro 22.000 (ventiduemila) ed alla cessione delle aree distinte al foglio 34 mappale 130 quale verde pubblico attrezzato (importo presunto di euro 12.000 (dodicimila) - area quest'ultima di proprietà di altro soggetto;

- il Soggetto Attuatore si obbliga a sostenere l'onere della totale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come previsto negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato; il costo di dette opere è presuntivamente stabilito, come da stima agli atti del Comune, in euro 373.000 (trecentosettantatremila) al netto di spese tecniche ed IVA e pertanto inferiore alla soglia di cui all'art. 28 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 163/2006. L'onere complessivo, sarà comunque quello dei progetti esecutivi, da presentare al Comune di Loiano corredati di apposito computo metrico per il rilascio del prescritto permesso di costruire. Tutte

le opere sopra indicate si intendono complete degli allacciamenti necessari e realizzate a perfetta regola d'arte;

Il soggetto attuatore si impegna inoltre secondo quanto previsto nell'accordo ex art 18 della LR 20/00 sottoscritto in data 17 novembre 2008

a:

- redigere a propria cura e spese un progetto preliminare, definitivo ed esecutivo di una pista ciclabile, da realizzare entro idonea area di proprietà del Soggetto Attuatore in Loiano in fregio a Via Santa Margherita, completa e funzionale in ogni sua parte; il progetto comprenderà i particolari esecutivi architettonici, strutturali ed impiantistici; i progetti preliminare e definitivo dell'opera dovranno essere presentati entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. Il progetto esecutivo dell'opera dovrà essere presentato entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del progetto definitivo;

- realizzare un primo stralcio funzionale di tale opera del valore complessivo di euro 230.000 (duecentotrentamila), compresi tutti gli oneri annessi e connessi alla messa in funzione dell'opera stessa, importo da valutare in base al prezziario della Camera di Commercio di Bologna, si precisa che detto obbligo non dà luogo a scomputo di oneri di costruzione. Lo stralcio verrà realizzato entro 36 (trentasei) mesi dall'approvazione del correlato progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente;

- a concludere a propria cura e spesa la procedura onerosa di sdemanializzazione ed acquisizione dell'area demaniale sulla quale insiste il nuovo tombinamento del torrente Zena - sita in località

Quinzano, distinta nel Catasto di Loiano al Foglio 34, mappale 130

parte; le somme dovute a titolo di contributo per tale acquisizione

ammontano oggi presuntivamente ad euro 22.000 (ventiduemila), al netto

delle spese; l'eventuale maggiore onere verrà dedotto dalla somma di

euro 12.000 (dodicimila) determinata al successivo punto, con

conseguente adeguamento delle opere di allestimento là menzionate;

- trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti

punti subordinatamente al completamento della procedura di

sdemanializzazione ed acquisizione, dell'area sita in località Quinzano,

distinte al Catasto di Loiano al foglio 34, mappale 130, ente urbano della

superficie di are 46.44, sulla quale insiste una porzione di area

classificata nel PRG vigente come verde pubblico, unitamente alle

relative opere di allestimento, dell'importo presunto di euro 12.000

(dodicimila).

Lo Scrivente ritiene opportuno rassegnare che tutti gli obblighi ed impegni assunti con la predetta Convenzione Urbanistica tra il Comune di Loiano (BO) e la Società Esecutata, ***non sono stati adempiuti*** dal soggetto attuatore.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Convenzione Urbanistica allegata.

Lo Scrivente ritiene infine doveroso evidenziare che il perimetro dell'intera area oggetto del *Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "COMPARTO 101 FEBBRARA"*, comprende il bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO) al *Foglio 32 Mappale 54* **che all'attualità non è di proprietà della Società Esecutata, ma risulta in**

titolarità di altro soggetto in forza di *Contratto Preliminare di Compravendita ed in forza di successivo Atto di Vendita regolarmente registrati e trascritti.*

Per quanto di pertinenza al bene oggetto della presente relazione, lo Scrivente ritiene doveroso evidenziare che, dall'esamina congiunta dei sopracitati atti, nonché dalla Convenzione Edilizia risulta rispettivamente che:

- *L'immobile in oggetto in oggetto è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti accessori relativi, pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare:*

con gli obblighi di cui alla Convenzione Edilizia con il Comune di Loiano;

- *In caso di **vendita dell'intero o di parte del complesso immobiliare o di porzioni di area** ricadenti nei limiti territoriali del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo del Comparto C 101, **il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione.** Negli atti di trasferimento dell' area o del fabbricato, a qualunque titolo stipulati, il Soggetto Attuatore si impegna conseguentemente a richiamare tutte le clausole contenute nella presente convenzione.*

Ne consegue pertanto che, qualora si voglia dare corso allo sfruttamento della capacità edificatoria attribuita alla Lottizzazione in trattazione, ***nella sua veste attuale, l'aggiudicatario dovrà necessariamente coinvolgere, almeno sino al compimento totale dell'iter Urbanistico/Amministrativo,*** il soggetto proprietario dell'area di cui al

	summenzionato <i>Mappale 54</i> , obbligato secondo gli impegni assunti in primis	
	con la sottoscrizione del sopracitato Atto di vendita ed in subordine secondo	
	la Convenzione Urbanistica sottoscritta dalla Società Esecutata,	
	originariamente proprietaria dell'area di cui al Mappale 54.	
	CONFINI	
	Il bene in oggetto confina con beni di proprietà della Società	
	esecutata, Via Santa Margherita e beni Mappali 54-518-576-580 su più lati,	
	salvo altri come meglio sul posto.	
	PERTINENZA	
	Piena Proprietà dell'intero bene.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con <i>Atto di Costituzione di Società a Responsabilità Limitata e</i>	
	<i>conferimento di beni immobili e mobili</i> regolarmente registrato e trascritto,	
	veniva costituita la Società esecutata, nella quale veniva conferita, in	
	maggiore consistenza, la Piena Proprietà dei beni oggetto di stima, <u>nella</u>	
	<u>loro precedente consistenza ed identificazione catastale.</u>	
	Con <i>Atto a rogito</i> regolarmente registrato e trascritto, la Società	
	esecutata veniva trasformata in società in nome collettivo, con la nuova	
	ragione sociale.	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	Proprietaria del bene è una Società.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore	
	precedente risultano le seguenti formalità:	
	<u>Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:</u>	

Nessuna

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi relazione Notarile ventennale.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO) rassegna quanto segue:

Situazione Urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con delibera di C.C. n° 68-69 del 24/09/2014, l'area in oggetto è compresa in *Territorio Urbanizzabile* - parte in **Ambito ARS.L_XII** e parte in **Ambito ARS.L_V** - "*Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio*", disciplinati dall' Art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del PSC.

*In riferimento a quanto sopra riportato, si ritiene utile precisare che, alla data attuale la porzione del bene in trattazione di cui al mappale 581 ricadente in **Ambito ARS.L_XII**, risulta immediatamente attuabile secondo quanto previsto dal Piano Particolareggiato Iniziativa Privata attuativo del Comparto C 101 "Febbrara", mentre per quanto riguarda la porzione ricadente in **Ambito ARS.L_V**, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale n° 24/2017 e dello scadere del termine transitorio*

previsto all'Art. 4, così come prorogato con L.R. n° 3/2020, **non è consentita**

l'adozione di nuovi Piani Operativi Comunali (POC) e pertanto la porzione

di area in esame all'attualità risulta priva di potenzialità edificatoria.

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO), dell'effettiva possibilità di attuazione del compendio immobiliare in esame, anche in relazione alle possibili interferenze con la pianificazione urbanistica di cui al P.T.M. (Piano Territoriale Metropolitano) e P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) di cui alla L.R. n° 24/2017.

Regolarità edilizia: La porzione del bene oggetto di pignoramento di cui al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "COMPARTO C 101 "FEBBRARA" è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Loiano (BO):

▪ Delibera di Consiglio Comunale n° 67 in data 23.12.2010, per l'approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Essendo il bene in esame parte una lottizzazione e parte terreni agricoli, si deve intendere esclusa dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005 n° 192 ed in particolare, dall'obbligo di dotazione di attestato di prestazione energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene in oggetto è tenuto in custodia dall' Avv. Gina Nicole

Margherita Mele con studio in Bologna (BO), Via Santo Stefano n° 38.

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è *libero* ed in piena disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il compendio immobiliare in esame è rappresentato da aree di terreno agricolo parte *edificabile a destinazione residenziale* ed identificate con la sigla *ARS.L_XII*, parte in *Ambiti di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio*, identificate con la sigla *ARS.L_IV-V* ed infine parte da destinarsi ad opere di Urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale, aventi complessivamente una Superficie Territoriale (S.T.) pari a circa **43.814 mq.** catastalmente desunta.

La porzione del bene oggetto di stima identificato con la sigla *ARS.L_XII* nell'allegato stralcio cartografico della pianificazione Urbanistica Comunale vigente e coincidente con il *Mappale 581/parte*, risulta compreso all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "COMPARTO 101 FEBBRARA", per una Superficie Territoriale (S.T.), puramente a titolo indicativo e secondo quanto desunto dalla Cartografia di P.S.C., di circa **22.500 mq.**, una potenzialità Edificatoria globale espressa in mq. di Superficie Utile pari a **1.973,98 mq.** ed un numero di *15 (Quindici)* lotti di terreno edificabile a destinazione Residenziale.

La porzione del bene oggetto di stima identificato con la sigla *ARS.L_V* nell'allegato stralcio cartografico della pianificazione Urbanistica

Comunale vigente e coincidente con il *Mappale 581/parte*, per una Superficie Territoriale (S.T.), puramente a titolo indicativo e secondo quanto desunto dalla Cartografia di P.S.C., di circa **14.500 mq.** risulta essere ricompreso in **Ambito ARS.L_V** e come precedentemente menzionato, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale n° 24/2017 e dello scadere del termine transitorio previsto all'Art. 4, così come prorogato con L.R. n° 3/2020, **non è consentita l'adozione di nuovi Piani Operativi Comunali (POC)** e pertanto la porzione di area in esame **all'attualità risulta priva di potenzialità edificatoria.**

La restante porzione del bene oggetto di pignoramento, coincidente con le aree di cui ai *Mappali 577-578-582-583*, per una Superficie Territoriale (S.T.), puramente a titolo indicativo di circa **2.603 mq.** catastalmente desunti è da destinarsi esclusivamente ad opere di Urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale, costituite da una pista ciclabile/marciapiede pedonale da cedere al Comune, in fregio a via Santa Margherita.

Il territorio nel quale l'intera Lottizzazione è inserita risulta tipico della fascia di espansione della zona periferica posta a Est della città di Loiano, delimitata a Nord da un sistema di zone agricole periurbane caratterizzate dalla presenza di terreni agricoli correttamente coltivati ed a Sud da aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato.

L'area di terreno in esame presenta sagoma piuttosto regolare ed andamento altimetrico assai irregolare, appare priva di elementi di particolare pregio ed infine l'accesso all'area avviene dalla contigua Via

Santa Margherita, la quale si estende lungo tutto il confine Sud dell'area.

Si ritiene infine doveroso rassegnare che, allorquando si voglia dare corso allo sfruttamento della capacità edificatoria attribuita alla Lottizzazione oggetto della presente Relazione, *l'aggiudicatario assumerà tutti gli obblighi ed impegni che l'Amministrazione Comunale vorrà impartire.*

CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici individuate:

Destinazione

Superficie

Area ricadente in Ambito **ARS.L_XII**

mq. 22.500

Potenzialità edificatoria

mq. 1.973,98

Area ricadente in Ambito **ARS.L_V**

mq. 14.500

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **Piena Proprietà** di aree di terreno agricolo parte *edificabile a destinazione residenziale* ed identificate con la sigla **ARS.L_XII**, parte in *Ambiti di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio*, identificate con la sigla **ARS.L_IV-V** ed infine parte da destinarsi ad opere di Urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale, aventi complessivamente una Superficie Territoriale (S.T.) pari a circa **43.814 mq.** catastalmente desunta, il tutto sito in Comune di Loiano (BO), in fregio alla Via Santa Margherita, nelle immediate vicinanze del perimetro dell'abitato del predetto comune.

	Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più	
	probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto,	
	costituente 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 quelli in esame tenendo presente lo stato di conservazione,	
	la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale	
	dei beni.	
	Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato	
	di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed	
	estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza	
	della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione,	
	per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel	
	corso del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato	
	esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto per quanto riguarda la	
	porzione del bene in trattazione identificato con la sigla <i>ARS.L_XII</i> ,	
	nell'allegato stralcio cartografico della pianificazione Urbanistica Comunale	
	vigente e compreso all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa	
	Privata "COMPARTO 101 FEBBRARA", ritiene di poter indicare il più	
	probabile valore commerciale del bene in oggetto, <u>stimato a misura</u> , nello	
	stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando lo stesso	
	<u>provvisto di una Potenzialità Edificatoria pari a 1.973,98 mq. di Superficie</u>	
	<u>utile</u> , secondo i seguenti valori unitari:	
	- Superficie edificabile mq. 1.974 x €/mq. 65,00 = € 128.310,00	
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (Arr.) € 125.000,00	
	Per quanto riguarda la porzione del bene in trattazione identificato	

con la sigla *ARS.L_V*, per la quale **non è consentita l'adozione di nuovi**

Piani Operativi Comunali (POC) e pertanto **all'attualità priva di**

potenzialità edificatoria, lo Scrivente ritiene quanto mai opportuno

considerare detta porzione quale Appezamento di terreno *a destinazione*

agricola e pertanto, quale parametro di confronto saranno assunti i Valori

Agricoli Medi (VAM), determinati ogni anno, entro il 31 Gennaio, dalla

Commissione Agraria Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni

agrarie, con riferimento ai valori dei terreni secondo i tipi di coltura

effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente.

I VAM sono disciplinati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 08/06/2001 n° 327, art 40-42;

- L. 22/10/1971 n° 865 art 16.

Il terreno agricolo oggetto della presente stima è inserito nella

Regione Agraria n° 4, Colline del Reno.

I valori agricoli medi forniti per l'anno 2022 sono : **17.000** €/ha per

terreni *Seminativo* (1,70 €/mq).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato

di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza

della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di manutenzione, per lo

stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso

del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato

esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare

il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a**

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,

