

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n.246/24 R.G.Es.**

**PREMESSA**

**LOTTO UNICO**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione

**Udienza: 29.09.2025**

specificando:

**ore 11:40**

➤ DATI DI PIGNORAMENTO

➤ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

➤ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI

PIGNORAMENTO

➤ PARTI COMUNI E SERVITÙ

➤ ALTRI VINCOLI E ONERI

➤ CONFINI

➤ PROPRIETÀ

➤ PROVENIENZA DEL BENE

➤ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

➤ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

➤ REGIME FISCALE

➤ INDAGINE AMMINISTRATIVA

➤ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

➤ STATO DI OCCUPAZIONE

➤ DESCRIZIONE DEL BENE

➤ CONFORMITÀ IMPIANTI

➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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 quelli 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 bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

#### DATI PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 07.11.2024 al n. 52556 del registro generale ed al n. 38797 del registro particolare a favore di **XXXXXXXX.**, sono stati pignorati i seguenti immobili in Comune di Molinella:

in piena proprietà del sig. ESECUTATO, identificati nella **Nota di trascrizione** come seguono (*Unità Negoziale 1 - nella Relazione Notarile Sub. A*):

Catasto **Terreni**: Comune di Molinella -

**Immobile identificato come “Immobile 1” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 965 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 2” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 839 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 3” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 969 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 4” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 964 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 5” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 858 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 6” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 868 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 7” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 882 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 8” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 866 Subalterno -

Per la quota di proprietà di 1/2 del sig. ESECUTATO, identificato nella **Nota di trascrizione** come segue (*Unità Negoziale 2 - nella Relazione Notarile Sub. B*):

Catasto **Terreni**: Comune di Molinella -

**Immobile identificato come “Immobile 1” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 867 Subalterno -

Per la quota di proprietà di 6301/10000 del sig. ESECUTATO, identificati nella **Nota di trascrizione** come seguono (*Unità Negoziale 3 - nella Relazione Notarile Sub. C*):

Catasto **Terreni**: Comune di Molinella -

**Immobile identificato come “Immobile 1” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 637 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 2” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 638 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 3” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 821 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 4” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 847 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 5” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 850 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 6” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 831 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 7” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 854 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 8” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 861 Subalterno -

**Immobile identificato come “Immobile 9” nella Nota di Trascrizione:**

Foglio 56 Particella 862 Subalterno -

**Per la complementarietà dei beni pignorati, e in particolare per la presenza di una Convenzione Urbanistica, si ritiene opportuno disporre la vendita in un LOTTO UNICO, in quanto la divisione in lotti arrecherebbe un pregiudizio alla vendibilità.**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Il soggetto esecutato risulta essere:

- pieno proprietario dei terreni individuati nell'Unità Negoziale 1

Catasto Terreni: Comune di Molinella:

Foglio 56 Particella 965 Subalterno -

Foglio 56 Particella 839 Subalterno -

Foglio 56 Particella 969 Subalterno -

Foglio 56 Particella 964 Subalterno -

Foglio 56 Particella 858 Subalterno -

Foglio 56 Particella 868 Subalterno -

Foglio 56 Particella 882 Subalterno -

Foglio 56 Particella 866 Subalterno -

- proprietario per la quota di 1/2 dei terreni individuati nell'Unità Negoziale 2

Catasto Terreni: Comune di Molinella -

Foglio 56 Particella 867 Subalterno -

- proprietario per la quota di 6310/10000 dei terreni individuati nell'Unità Negoziale 3

Catasto Terreni: Comune di Molinella -

Foglio 56 Particella 637 Subalterno -

Foglio 56 Particella 638 Subalterno -

Foglio 56 Particella 821 Subalterno -

Foglio 56 Particella 847 Subalterno -

Foglio 56 Particella 850 Subalterno -

Foglio 56 Particella 831 Subalterno -

Foglio 56 Particella 854 Subalterno -

Foglio 56 Particella 861 Subalterno –

Foglio 56 Particella 862 Subalterno –

Si tratta di appezzamenti di terreno nel Comparto ex C3-1 (attualmente AC6.1) siti nel Comune di Molinella.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Terreni del Comune di Molinella intestati a:

“*ESECUTATO NATO A XXXXX (KR) IL XX/XX/XXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXX\** (PIENA PROPRIETÀ)” - come segue:

- Foglio 56, Particella 839, Ha. 0.00.15, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,19, reddito agrario euro 0,07 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- Foglio 56, Particella 858, Ha. 0.04.28, frutteto, Classe 1, reddito dominicale euro 12,29, reddito agrario euro 4,64 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- Foglio 56, Particella 866, Ha. 0.00.38, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,48, reddito agrario euro 0,19 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- Foglio 56, Particella 868, Ha. 0.06.00, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 7,62, reddito agrario euro 2,94 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

- Foglio 56, Particella 882, Ha. 0.04.66, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 5,92, reddito agrario euro 2,29 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 29/09/2014 Pratica n. BO0149081 in atti dal 29/09/2014 presentato il 29/09/2014 (n. 149081.1/2014)

- Foglio 56, Particella 964, Ha. 0.00.39, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,50, reddito agrario euro 0,19 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 23/06/2017 Pratica n. BO0081126 in atti dal 23/06/2017 presentato il 23/06/2017 (n. 81126.1/2017)

- Foglio 56, Particella 965, Ha. 0.07.05, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 8,96, reddito agrario euro 3,46 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 23/06/2017 Pratica n. BO0081126 in atti dal 23/06/2017 presentato il 23/06/2017 (n. 81126.1/2017)

- Foglio 56, Particella 969, Ha. 0.00.24, frutteto, Classe 1, reddito dominicale euro 0,69, reddito agrario euro 0,26 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 23/06/2017 Pratica n. BO0081126 in atti dal 23/06/2017 presentato il 23/06/2017 (n. 81126.1/2017)

“ESECUTATO NATO A XXXXX (KR) IL XX/XX/XXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXX\*  
(QUOTA DI PROPRIETA' 1/2)”

“XXXXXXXX NATO A XXXXXX (BO) IL XX/XX/XXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXX\*  
(QUOTA DI PROPRIETA' 1/2)”

- come segue:

- Foglio 56, Particella 867, Ha. 0.00.38, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,48, reddito agrario euro 0,19 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

“ESECUTATO NATO A XXXXX (KR) IL XX/XX/XXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX\* \*

(QUOTA DI PROPRIETA' 6301/10000)”

“XXXXXXXX NATO A XXXXXX (BO) IL XX/XX/XXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX \* \*

(QUOTA DI PROPRIETA' 3699/20000)”

“XXXXXXXX NATO A XXXXXX (BO) IL XX/XX/XXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX \* \*

(QUOTA DI PROPRIETA' 3699/20000)”

- come segue:

- Foglio 56, Particella 637, Ha. 0.10.34, seminativo arborato, Classe 1, reddito dominicale euro 13,14, reddito agrario euro 5,07 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 (n. 43122.3/1997))

- Foglio 56, Particella 638, Ha. 0.12.99, seminativo arborato, Classe 1, reddito dominicale euro 16,50, reddito agrario euro 6,37 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 06/06/1997 in atti dal 06/06/1997 (n. 43122.3/1997))

- Foglio 56, Particella 821, Ha. 1.10.42, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 140,29, reddito agrario euro 54,18 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- Foglio 56, Particella 831, Ha. 0.26.39, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 33,53, reddito agrario euro 12,95 (Nota: detta unità deriva da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- Foglio 56, Particella 847, Ha. 0.00.70, seminativo, Classe 1, reddito dominicale euro 0,89, reddito agrario euro 0,34 (Nota: detta unità deriva da

frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011

presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- Foglio 56, Particella 850, Ha. 0.02.75, seminativo, Classe 1, reddito

dominicale euro 3,49, reddito agrario euro 1,35 (Nota: detta unità deriva da

frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011

presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- Foglio 56, Particella 854, Ha. 0.00.39, frutteto, Classe 1, reddito dominicale

euro 1,12, reddito agrario euro 0,42 (Nota: detta unità deriva da

frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal 18/02/2011

presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- Foglio 56, Particella 861, Ha. 0.16.96, seminativo, Classe 1, reddito

dominicale euro 21,55, reddito agrario euro 8,32 (Nota: detta unità deriva

da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal

18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

- Foglio 56, Particella 862, Ha. 0.26.02, seminativo, Classe 1, reddito

dominicale euro 33,06, reddito agrario euro 12,77 (Nota: detta unità deriva

da frazionamento del 18/02/2011 Pratica n. BO0078406 in atti dal

18/02/2011 presentato il 18/02/2011 (n. 78406.1/2011))

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO: SI**

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere. Così come dichiarato negli atti di provenienza qui di seguito allegati.

I lotti oggetto di stima sono parte di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15, comma 4 della L.R. 47/78 S.M.I. del comparto residenziale (ex) C3-1 in via Murri (approvato con delibera Consiglio Comunale n.37 del 22/07/2010) così come da Convenzione stipulata fra i soggetti attuatori e il Comune di Molinella per atto del Notaio ROGANTE di Bologna del 27/08/2010 repertorio 14.403/8028 trascritto a Bologna il 23/09/2010 al n. Part. 26244 e al n. Gen. 43298, i cui patti e obblighi vengono qui interamente richiamati.

Si precisa che una parte del Piano Particolareggiato risulta ad oggi realizzata nei terreni non oggetto di pignoramento (di proprietà terza).

#### **VINCOLI E ONERI**

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

*Non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.*

I lotti oggetto di stima sono inseriti all'interno della "Convenzione attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto C3-1 in variante del P.R.G. del Comune di Molinella" Trascrizione NN. R.G. 43298, R.P. 26244 del 23/09/2010 stipulata tra i soggetti attuatori e il Comune di Molinella per atti del Notaio ROGANTE, i cui patti e obblighi vengono qui **interamente richiamati.**

La convenzione risulta stipulata tra il sig. ESECUTATO (nell'esercizio dell'impresa individuale corrente con la ditta "XXXXXXXXXXXX") e i

XXXXXXXXXX in quanto eredi della sig.ra XXXXXX.

**A seguito di colloquio con il tecnico comunale è emerso che la scadenza della Convenzione edilizia risulta prorogata al 2029. Entro tale data, le opere di urbanizzazione previste dovranno essere ultimate, collaudate e cedute al Comune di Molinella.**

Nella suddetta Convenzione, si legge:

Art. 5 – Obblighi assunti dai Soggetti attuatori

..... 3. corrispondere alla Bonifica Renana, previa apposita convenzione, ovvero all' Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla richiesta, l'importo di euro 28.618,00 (ventottomilaseicentodiciotto virgola zero zero), quota parte necessaria per realizzare l'inversione di pendenza degli scoli Bonello e Scacerna, quale condizione prescritta dalla Bonifica Renana con parere di cui al prot.152/2010; nel caso in cui non venga realizzata l'opera di cui sopra non verrà corrisposta alcuna somma a riguardo e saranno da progettare e realizzare opere di protezione idraulica da sottoporre preventivamente all'approvazione della Bonifica Renana e degli Enti territorialmente competenti.

Si obbligano altresì, con le modalità meglio specificate nel successivo articolo 6, a contribuire ai costi di realizzazione del tratto della Tangenziale ovest incluso nel perimetro del Comparto di attuazione medesimo, per un importo complessivo pari a Euro 160.852,06 (centosessantamilaottocentocinquantadue virgola zero sei) - (pari ad euro 30,14 x 5336,83 mq di Sc), importo soggetto ad aggiornamento ISTAT a far tempo dalla data di rilascio dell'occorrente titolo abilitativo. Essi si impegnano altresì a trasferire inderogabilmente detto impegno economico ai propri successori e aventi causa a qualsiasi titolo,

*diversamente rimanendo direttamente e personalmente obbligati.*

*Essi si impegnano altresì alla:*

*1. cessione gratuita di tutte le aree non comprese nella superficie fondiaria;*

*2. cessione gratuita di tutte le aree di sedime della tangenziale di Molinella ricadente entro il perimetro del Comparto C 3-1, così come individuate nelle tavole 3 e 5 di progetto, aree che dovranno essere cedute con le modalità e nei tempi previsti dal successivo art. 6 e secondo il progetto definitivamente condiviso e approvato dalla Provincia di Bologna.....*

*Art. 6 - Previsioni specifiche relative alla nuova Tangenziale*

*..... Con la sottoscrizione della presente Convenzione i soggetti attuatori espressamente dichiarano altresì di contribuire ai costi di progettazione e di realizzazione del tratto medesimo, per un importo complessivo pari a Euro 160.852,06 (centosessantamilaottocentocinquantadue virgola zero sei) - (pari ad euro 30,14 x 5336,83 mq di Sc), importo soggetto ad aggiornamento ISTAT a far tempo dalla data di rilascio dell'occorrente titolo abilitativo. Essi si impegnano altresì a trasferire inderogabilmente detto impegno economico ai propri successori e aventi causa a qualsiasi titolo, diversamente rimanendo direttamente e personalmente obbligati.*

*Le Parti danno atto che la somma complessiva indicata nei paragrafi precedenti corrisponde ad un importo (soggetto ad aggiornamento ISTAT) di Euro 30,14 (trenta virgola quattordici) per mq. di Sc realizzabile nel comparto, importo che rappresenta la quota parte che viene accollata - in modo equo ed omogeneo - a tutti i soggetti attuatori per effetto dell'approvazione dei singoli strumenti urbanistici attuativi e della sottoscrizione delle conseguenti convenzioni, ai fini di consentire la concreta realizzazione della condizione di*

*sostenibilità sopra ricordata.....*

*..... All'atto della sottoscrizione della presente convenzione, i soggetti attuatori che espressamente dichiarano nel presente atto di contribuire ai costi di realizzazione del tratto stradale sopra indicato, dovranno costituire ciascuno in quota millesimale apposite garanzie fideiussorie con primario Istituto, per l'importo sopra indicato e pari ad Euro 160.852,06 (centosessanta milaottocentocinquantadue virgola zero sei) salvo eventuali aggiornamenti ISTAT che si rendessero medio tempore necessari. Tale fideiussione sarà a tempo indeterminato o rinnovabile automaticamente e potrà essere periodicamente ridefinita per stati di avanzamento, in funzione degli importi liquidati, su istanza dei soggetti attuatori, solo con lettera di assenso del legale rappresentante del Comune e verrà estinta al termine dei lavori del tratto stradale sopra indicato o al totale versamento del contributo di euro 160.852,06 (centosessantamilaottocentocinquantadue virgola zero sei).....*

A seguito di colloquio col Tecnico Comunale, la scrivente ha appurato che, in merito alla realizzazione della Tangenziale, l'Ente Locale ha deliberato che verrà realizzata da risorse diverse da quelle previste nella Convenzione. Per tale motivo, l'Ente si riserva di stabilire se i soggetti attuatori dovranno contribuire ai costi di progettazione e alla realizzazione della stessa.

A seguito di interpello presso la Bonifica Renana, è stato rilevato che: *".....Con riferimento alla Sua richiesta del 08/07/2025, in atti al n. 10818 del protocollo consortile, nonché ai successivi contatti telefonici, si comunica che non risulta il pagamento da parte del Sig. Esecutato dell'importo di € 28.618,00 a favore del Consorzio previsto dalla "Convenzione attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto C3-1 in variante*

*del P.R.G. del Comune di Molinella” fra il Comune di Molinella, ESECUTATO e XXXXXXX, sottoscritta in data 27/08/2010.*

*Si comunica che l'accordo sopra citato costituiva il presupposto della successiva “Convenzione tra il Consorzio della Bonifica Renana e il Comune di Molinella per la realizzazione di interventi per la compensazione delle zone urbanizzate insistenti nei bacini scolanti consortili “Bonello di Molinella” e “Scacerna”, del 04/05/2011, a cui il Comune di Molinella ha successivamente ritenuto di non dare seguito.”*

**Sarà onere dell'aggiudicatario completare le opere di urbanizzazione (interne al comparto e extra comparto) e successivamente cederle al Comune di Molinella, e assolvere agli obblighi previsti dalla Convenzione (che qui si intende interamente richiamata).**

#### **CONFINI**

Gli immobili pignorati confinano con strada di proprietà comunale, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

#### **PROPRIETÀ**

Unità Negoziale 1 (bene A):

Sig. ESECUTATO, nato a XXXXX XX) il XX/XX/XXXX, C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota 1/1.

Unità Negoziale 2 (bene B):

Sig. ESECUTATO, nato a Cutro (KR) il XX/XX/XXXX, C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota 1/2.

Sig. XXXXXX, nato a XXXXX XX) il XX/XX/XXXX, C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota 1/2.

Unità Negoziale 3 (bene C):

Sig. ESECUTATO, nato a Cutro (KR) il XX/XX/XXXX, C.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota 6301/10000.

Sig. XXXXXX, nato a XXXXX XX) il XX/XX/XXXX, C.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota 3699/20000.

Sig. XXXXXX, nato a XXXXX XX) il XX/XX/XXXX, C.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota 3699/20000.

**PROVENIENZA DEL BENE**

La proprietà del complesso immobiliare era pervenuta all'esecutato in forza dei seguenti atti:

Unità Negoziale 1 (bene A):

Piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita in data 9 Aprile 2002 n. 4.406 di repertorio Notaio ROGANTE di Budrio (BO) trascritto a Bologna il 17 Aprile 2002 ai n.ri 17306/11959

Unità Negoziale 2 (bene B):

Piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita in data 9 Aprile 2002 n. 4.406 di repertorio Notaio ROGANTE di Budrio (BO) trascritto a Bologna il 17 Aprile 2002 ai n.ri 17306/11959.

Con atto di compravendita in data 16 ottobre 2014 n.590/347 di repertorio Notaio ROGANTE di Molinella (BO) trascritto a bologna il 3 Novembre 2014 ai n.ri 37825/27939, il sig. ESECUTATO vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), del suddetto immobile al sig. XXXXXX, restandone pieno ed esclusivo proprietario in ragione della residua quota indivisa di 1/2.

Unità Negoziale 3 (bene C):

*Mappale 821 del Foglio 56:* Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile

anteriore al ventennio era di titolarità della signora XXXXXXXXX, nata a Molinella (BO) il 10 Gennaio 1932, C.F. XXXXXXXXX, in forza di:

- Successione ex lege del signor XXXXXXXXX, nato a Cessole (AT) il 27 Agosto 1908, apertasi in data 6 settembre 1971 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Bologna il 26 ottobre 1971 al n. 5 vol. 3025 e trascritta a Bologna il 15 febbraio 1972 ai n.ri 3703/2684);

- Divisione in data 26 febbraio 1972 per scrittura privata con sottoscrizioni accertate giudizialmente in forza di sentenza in data 17 ottobre 1979 – 4 ottobre 1980 n. 1360/80 di repertorio Tribunale di Bologna, trascritta a Bologna il 6 luglio 1983 ai n.ri 17344/12664;

- Identificazione catastale per scrittura privata autenticata in data 28 maggio 1984 n. 14.986/7.775 di repertorio Notaio ROGANTE di Bologna, trascritta a Bologna il 4 giugno 1984 ai n.ri 15267/11198;

*Mappali 637 e 638 del Foglio 56:* Piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita in data 30 Giugno 1998 n. 2.030 di repertorio Notaio ROGANTE di Budrio (BO) trascritto a Bologna il 3 Luglio 1998 ai n.ri 19168/13926.

*Mappali 831, 847, 850, 854, 861 et 862 del Foglio 56:* Piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita in data 9 Aprile 2002 n. 4.406 di repertorio Notaio ROGANTE di Budrio (BO) trascritto a Bologna il 17 Aprile 2002 ai n.ri 17306/11959.

Con atto di permuta in data 27 Agosto 2010 n. 14.403/8.028 di repertorio Notaio ROGANTE di Bologna, trascritto a Bologna il 23 Settembre 2010 ai n.ri 43298/26244, rettificato con atto di permuta e identificazione catastale in

data 10 maggio 2011 ai n.ri 16.611/9.050 di repertorio Notaio ROGANTE di Bologna, trascritto a Bologna il 20 Maggio 2011 ai n.ri 22110/13728 e 22111/13729:

- la signora XXXXXX trasferiva il diritto di piena proprietà, in regime della quota indivisa di 6301/10000 (seimilatrecentouno diecimillesimi), dell'immobile attualmente censito con il Mappale 821 del Foglio 56 di Catasto Terreni al predetto signor ESECUTATO, restandone piena ed esclusiva proprietaria in regime della residua quota indivisa di 3699/10000 (tremilaseicentonovantanove diecimillesimi);

- il signor ESECUTATO trasferiva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 3699/10000 (tremilaseicentonovantanove diecimillesimi) dei rimanenti immobili Unità Negoziale 3 (sub. C) alla predetta signora XXXXXXXX restandone pieno ed esclusivo proprietario in regime della residua quota indivisa di 6301/10000 (seimilatrecentouno diecimillesimi),

In dipendenza di successione ex lege in morte della predetta signora XXXXXX, apertasi in data 5 Aprile 2022 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Bologna il 26 luglio 2022 al n. 318549 vol. 88888/22 e trascritta a Bologna il 27 Luglio 2022 ai n.ri 41349/29383), la quota indivisa alla medesima spettante, pari a 3699/10000 (tremilaseicentonovantanove diecimillesimi) del diritto di piena proprietà dei suddetti immobili Unità Negoziale 3 (sub. C) veniva devoluta a favore dei signori XXXXXXXX e XXXXXXXX, in ragione della quota indivisa di 3699/20000 (tremilaseicentonovantanove ventimillesimi) ciascuno, con precisazione che i suddetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a

loro favore in forza di atto in data 8 settembre 2022 n. 8.181/6.091 di repertorio Notaio ROGANTE di Bologna, trascritto a Bologna il 26 Settembre 2022 ai n.ri 49649/35218 quale accettazione tacita.

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

Unità Negoziali 1, 2 e 3 (sub. A, B, e C):

Il sig. XXXXXXXX al momento dell'acquisto della piena proprietà del bene risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del 12/11/2024, sui predetti beni immobili gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

➤ **Contratto preliminare di compravendita** trascritto a Bologna **in data 28 luglio 2017 ai n.ri 36192/24507** contro il predetto signor ESECUTATO a favore del signor XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 839, 964, 965 e 969 del Foglio 56 di Catasto Terreni, in dipendenza di atto in data 26 luglio 2017 n. 12.981/7.789 di repertorio NOTAIO ROGANTE di Budrio (BO);

➤ **Contratto preliminare di compravendita** trascritto a Bologna **in data 28 luglio 2017 ai n.ri 36199/24514** contro il predetto signor ESECUTATO a favore del signor XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 858, 866, 868 ed 882 del Foglio 56 di Catasto Terreni nonchè il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di ½ (un mezzo), dell'immobile sub. B), in dipendenza di atto in data 26 luglio 2017 n. 12.982/7.790 di repertorio NOTAIO ROGANTE di Budrio (BO);

➤ **Ipoteca volontaria** iscritta a Bologna in data 27 marzo 2017 ai n.ri **13613/2392** per la somma complessiva di Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), di cui Euro 250.000,00 (duecentocimquantamila e zero centesimi) in linea capitale, contro il predetto signor XXXXXXXX ed a favore della “XXXXXXX”, con sede in Roma, C.F. XXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in Roma, via Alessandro Specchi n. 16, gravante “inter alia” il diritto di piena proprietà , in ragione della quota indivisa di ½ (un mezzo), dell’immobile sub. B), a garanzia di mutuo edilizio in data 9 marzo 2017 n. 1.962/1.431 di repertorio NOTAIO ROGANTE di Molinella (BO), concesso al medesimo datore di ipoteca;

➤ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna in data 4 giugno 2019 ai n.ri **27143/4792** per la soma complessiva di Euro 250.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), ed euro 285.242,76 (duecentottantacinquemiladuecento quarantadue e settantasei centesimi) in linea capitale, contro il predetto signor ESECUTATO ed a favore della “XXXXXXXXXXXX”, con sede in Bologna, C.F. XXXXXXX, gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub. A), il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di ½ (un mezzo), dell’immobile sub. B), nonché il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 6301/10000 (seimilatrecentouno diecimillesimi), degli immobili sub. C), in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 24 marzo 2016 n. 4.201 di repertorio Tribunale di Bologna, annotata di restrizione di beni in data 27 gennaio 2021 ai n.ri 4034/549, riguardate immobili diversi da quelli in oggetto, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 20 gennaio 2021 n. 52.419/16.597 di repertorio NOTAIO ROGANTE di Brescia;

➤ **Ipoteca legale** iscritta a Bologna in data 13 aprile 2023 ai n.ri **17754/2761** per la soma complessiva di Euro 141.736,08 (centoquarantunomila settesentotrentasei e otto centesimi), di cui Euro 70.868,04 (settantamila ottocentosessantotto e quattro centesimi) in linea capitale, contro il predetto signor ESECUTATO ed a favore di “XXXXXXXX”, con sede in Roma, C.F. XXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in Bologna, via Cardinale Domenico Svampa n.11, gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 858, 868, 882 e 965 del Foglio 56 di Catasto Terreni, nonchè il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 247/392 (duecentoquarantasette trecentonovantadue millesimi), degli immobili censiti con i mappali 637, 638, 821 ed 862 del Foglio 56 di Catasto Terreni, in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 12 aprile 2023 n. 5.190/2023 di repertorio “XXXXXXXXXX”, precisandosi che la suddetta quota indivisa di 247/392 (duecentoquarantasette trecentonovantadue millesimi) costituisce approssimazione della quota indivisa di 6301/10000 (seimilatrecentouno diecimillesimi);

➤ **Pignoramento** trascritto a Bologna in data 7 novembre 2024 ai n.ri **52556/38797** contro il predetto signor ESECUTATO a favore della “XXXXXXXX”, con sede in Milano, C.F. XXXXXXXX, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub.A), il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), dell’immobile sub. B), nonchè il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 6301/10000 (seimilatrecentouno diecimillesimi), degli immobili sub. C).

*Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione notarile agli atti.*

**REGIME FISCALE**

**La vendita degli immobili è soggetta ad Imposta di Registro**, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella, risulta quanto segue.

Trattasi di Lotti di terreno ubicati all'interno del cosiddetto Ambito Urbano Consolidato, di cui all'Art. 4.2 delle norme tecniche di attuazione del PSC.

*“Art. 4.2. Ambiti urbani consolidati (AC) 1. Definizione. Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nei quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi urbani; che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione e sono disciplinati dalle norme del RUE. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio....*

*3. Capacità insediativa. Negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una modesta capacità insediativa aggiuntiva esclusivamente derivante dal completamento dell'attuazione di PUA approvati e in corso di realizzazione ovvero da interventi in singoli lotti non attuati di piccola dimensione o da interventi di ampliamento o sostituzione, di entità non quantificabile e comunque trascurabile, o ancora per realizzazione di attrezzature collettive..*

7. *Disciplina normativa del RUE per le Dotazioni Territoriali Per le aree pubbliche già destinate a spazi e attrezzature collettive in essere e per quelle destinate a far parte del demanio pubblico in forza di convenzioni o atti d'obbligo, il RUE definisce i parametri edilizi ed ambientali per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.*

Nel RUE (var. 4) si legge: “...**ART.5.3.2 – AC 6 – RUE APPROVATO E CONVENZIONATO**

*1) Sono le zone dei Piani adottati e approvati, prima delle rispettive adozione e approvazione del PSC e del RUE, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica atta a definire le potenzialità edificatorie e a disciplinare il rapporto tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.*

*I citati Piani vengono considerati compatibili con il PSC e con il RUE ed, in virtù dell'approvazione degli stessi e della sottoscrizione della Convenzione, valgono le disposizioni sugli usi, i tipi e parametri d'intervento, le relative modalità di calcolo, i requisiti tipologici, gli standard urbanistici e le modalità di attuazione fissati dagli strumenti urbanistici relativi alle singole aree e quelli fissati dal PRG '99;*

*2) I Piani attuativi vengono così rinominati:*

*2.a) PER IL CAPOLUOGO:*

*- AC6.1 è l'ex. C3.1 a Molinella (Tav.2.1 del RUE); (Approvato con Delibera di CC n° 36 del 22/07/2010)...”*

Sono presenti i seguenti titoli edilizi (relativi all'intero Comparto ex C3-1, comprendente **terreni estranei al pignoramento**):

- PPIP approvato con DC 37 del 22/07/2010;
- Variante non sostanziale al PPIP 14277-2011;

- PDC 606-2012 prot.1999;
- SCIA 3580-2016 Prot. 4145;
- SCIA 3647-2016 prot. 16778.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione, nell'ex Comparto C3-1, di una Sc (complessiva) di 5.336,55 mq (4.136,33 mq + 1.200 mq).

I terreni oggetto di pignoramento includono:

- Aree da cedere al Comune per la realizzazione della nuova Tangenziale;
- Aree da cedere al Comune come verde complementare alla viabilità
- Aree da cedere al Comune come parcheggi pubblici
- Aree da cedere al Comune come verde pubblico attrezzato
- Aree destinate a parcheggi pertinenziali
- Aree destinate alla viabilità interna
- Aree edificabili

La superficie edificabile complessiva, all'interno dei terreni pignorati, è di 1.062 mq circa, e include i lotti 7b (300,00 mq circa), 11 (562,42 mq) e 12a (200,00 mq circa); per la cui verifica ci si riporta integralmente alla Convenzione allegata, ai successivi Elaborati in Variante del Piano e ai titoli edilizi rilasciati.

Dalla comparazione tra i terreni pignorati e gli elaborati di Variante del Piano, si rileva che:

- Le aree da cedere al Comune corrispondono ai Mappali: M.637, M.638, M.821, M.831, M.847, M.850, M.851, M.854, M.861, M.862 del Foglio 56 Catasto Terreni;
- I lotti in cui sono previste aree edificabili sono: M.858, M.862, M.868, M.965 del Foglio 56 Catasto Terreni.

Le opere di urbanizzazione di comparto previste nella Convenzione comprendono:

- Opere stradali e di sistemazione generale
- Fognature acque nere
- Fognature acque chiare
- Utenza ENEL
- Illuminazione stradale
- Utenza acqua potabile
- Utenza gas naturale
- Utenza telefonica
- Sistemazione aree verdi

Le opere di urbanizzazione extra comparto previste nella Convenzione comprendono:

- Opere stradali e di sistemazione generale
- Fognature acque nere
- Fognature acque chiare
- Utenza ENEL
- Utenza acqua potabile

**Le opere di urbanizzazione non sono state a tuttoggi collaudate in quanto non ultimate.**

**Sarà necessario presentare una pratica (SCIA) di completamento.**

L'importo delle lavorazioni rimanenti è intorno a i 300.000,00 €.

**L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi.**

**Tali indicazioni devono intendersi "salvo diverse disposizioni".**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**637** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Verde pubblico urbano (art. 5.3 delle NtA del PSC)
- in parte - Tangenziale di previsione (art. 5.7 delle NtA del PSC)
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)
- in parte - Tangenziale di previsione (art. 2.1.2.1 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**638** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Verde pubblico urbano (art. 5.3 delle NtA del PSC)
- in parte - Tangenziale di previsione (art. 5.7 delle NtA del PSC)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)
- in parte - Tangenziale di previsione (art. 2.1.2.1 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M. 821** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- in parte - Verde pubblico urbano (art. 5.3 delle NtA del PSC)
- in parte - Tangenziale di previsione (art. 5.7 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- in parte - Tangenziale di previsione (art. 2.1.2.1 della Scheda dei Vincoli)
- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M. 831** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- in parte - Verde pubblico urbano (art. 5.3 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)
- in parte - Tangenziale di previsione (art. 5.7 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)
- in parte - Tangenziale di previsione (art. 2.1.2.1 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M. 839** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**847** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**850** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**854** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**858** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**861** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)
- in parte - Verde pubblico urbano (art. 5.3 delle NtA del PSC)
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**862** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)
- Verde pubblico urbano (art. 5.3 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**866** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Verde pubblico urbano (art. 5.3 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**867** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)
- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- Verde pubblico urbano (art. 5.3 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**868** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**882** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**964** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

**965** ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

che l'area censita all'Ufficio del Territorio del Comune di Molinella al **F. 56 M.**

969 ricade

a) per ciò che attiene il R.U.E. vigente (variante approvata con DCC n.14/2018)

- Zona AC6.1

b) per ciò che attiene il P.S.C. vigente (variante approvata con DCC n.13//2018)

- Ambiti urbani consolidati (art. 4.2 delle NtA del PSC)
- UdP dossi delle bonifiche bolognesi (art. 3.6 delle NtA del PSC)

c) per ciò che attiene la Carta Unica del Territorio-Scheda dei Vincoli (variante approvata con DCC n.13/2018)

- Bonifiche storiche di pianura (art. 1.15 della Scheda dei Vincoli)

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non necessita di certificazione energetica, in quanto non rientra nelle categorie sottoposte a obbligo di attestato di prestazione energetica, ai sensi della DGR 1275/2015, Allegato A, articolo 1, comma 4.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Trattasi di terreni privi di fabbricati, da considerarsi pertanto liberi ed in piena disponibilità.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I terreni in esame sono ubicati in Comune di Molinella (BO), in adiacenza via Murri.

Trattasi di aree di terreno incolto, in evidente stato di abbandono.

Alcune aree sono delimitate da recinto di cantiere. Altre risultano di libero accesso.

#### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e 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**

Unità Negoziale 1 (Sub. A)

Foglio 56, Particella 839, Ha. 0.00.15 Sup = 15 mq

Foglio 56, Particella 858, Ha. 0.04.28 Sup = 428 mq

Foglio 56, Particella 866, Ha. 0.00.38, Sup = 38 mq

Foglio 56, Particella 868, Ha. 0.06.00, Sup = 600 mq

Foglio 56, Particella 882, Ha. 0.04.66, Sup = 466 mq

Foglio 56, Particella 964, Ha. 0.00.39, Sup = 39 mq

Foglio 56, Particella 965, Ha. 0.07.05, Sup = 705 mq

Foglio 56, Particella 969, Ha. 0.00.24, Sup = 24 mq

Totale Unità Negoziale 1 (Sub. A) Sup = 2.315,00 mq

Unità Negoziale 2 (Sub. B)

Foglio 56, Particella 867, Ha. 0.00.38, Sup = 38 mq

Totale Unità Negoziale 2 (Sub. B) Sup = 38,00 mq

Unità Negoziale 3 (Sub. C)

Foglio 56, Particella 637, Ha. 0.10.34, Sup = 1.034 mq

Foglio 56, Particella 638, Ha. 0.12.99, Sup = 1.299 mq

Foglio 56, Particella 821, Ha. 1.10.42, Sup = 11.042 mq

Foglio 56, Particella 831, Ha. 0.26.39, Sup = 2.639 mq

Foglio 56, Particella 847, Ha. 0.00.70, Sup = 70 mq

Foglio 56, Particella 850, Ha. 0.02.75, Sup = 275 mq

Foglio 56, Particella 854, Ha. 0.00.39, Sup = 39 mq

Foglio 56, Particella 861, Ha. 0.16.96, Sup = 1.696 mq

Foglio 56, Particella 862, Ha. 0.26.02, Sup = 2.602 mq

Totale Unità Negoziale 3 (Sub. C) Sup = 20.696,00 mq

**Totale (Unità Negoziali 1,2,3) = 23.049 mq**

### STIMA DEL BENE

#### ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, 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.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 6,5 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale di circa il 30%.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** (nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva) anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

La valutazione viene altresì fatta con il metodo detto per trasformazione, consistente nella valutazione commerciale degli immobili che si possono costruire sul lotto e detraendo tutte le spese che occorre sostenere per giungere al risultato sperato: - costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudo, oneri di mediazione, oneri finanziari etc. La differenza costituisce il più probabile valore di mercato del lotto di terreno.

*Nella determinazione del valore di mercato, si è tenuto conto degli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per realizzare le opere di urbanizzazione (parcheggio).*

### **VALUTAZIONE DEL BENE**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

**Si assume come valore del lotto (detratte le spese per il completamento delle opere di urbanizzazione e per gli assolvimenti degli obblighi rimanenti della convenzione): 337.000,00 €**

Per un valore di circa (337.000,00 € / 23.049 mq =) 14,63 €/mq circa.

Dal momento che:

- La quota di possesso dell'esecutato dell'unità negoziale 2 è pari a ½ (mq 38,00)
- La quota di possesso dell'esecutato dell'unità negoziale 3 è pari a 6301/10.000 (mq 20.696,00)

Si ha che:

VALORE UNITA' NEGOZIALE 1:

$$2.315,00 * 14,63 = 33.867,76 \text{ €}$$

VALORE UNITA' NEGOZIALE 2:

$$38,00 * 14,63 = 555,93 \text{ €}$$

VALORE DI 1/2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2:

$$38,00 * 14,63 * 1/2 = 277,96 \text{ €}$$

VALORE UNITA' NEGOZIALE 3:

$$20.696,00 * 14,63 = 302.776,31 \text{ €}$$

VALORE DI (10.000-6.301)/10.000 DELL'UNITA' NEGOZIALE 3:

$$20.696,00 * 14,63 * (10.000 - 6.301) / 10.000 = 111.996,96 \text{ €}$$

VALORE DI 6.301/10.000 DELL'UNITA' NEGOZIALE 3:

$$20.696,00 * 14,63 * 6.301 / 10.000 = 190.779,65 \text{ €}$$

VALORE DELLA PROPRIETA' ESECUTATO:

€ 337.000,00 - € 277,96 - € 111.996,96,46 = € 224.725,08

**Percentuale di abbattimento (del valore totale 337.000,00 €) di 30 %**  
**circa (€ 101.000,00)**

**VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO € 236.000,00**

**(Euro duecentotrentaseimila/00)**

Per un valore di circa (236.000,00 € / 23.049 mq =) 10,24 €/mq circa.

Dal momento che:

- La quota di possesso dell'esecutato dell'unità negoziale 2 è pari a 1/2 (mq 38,00)

- La quota di possesso dell'esecutato dell'unità negoziale 3 è pari a 6301/10.000 (mq 20.696,00)

Si ha che:

VALORE UNITA' NEGOZIALE 1 (abbattuto del 30%):

$2.315,00 * 10,24 = 23.707,43 \text{ €}$

VALORE UNITA' NEGOZIALE 2 (abbattuto del 30%):

$38,00 * 10,24 = 389,15 \text{ €}$

VALORE DI 1/2 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 (abbattuto del 30%):

$38,00 * 10,24 * 1/2 = 194,58 \text{ €}$

VALORE UNITA' NEGOZIALE 3 (abbattuto del 30%):

$20.696,00 * 10,24 = 211.943,42 \text{ €}$

VALORE DI (10.000-6.301)/10.000 DELL'UNITA' NEGOZIALE 3 (abbattuto del 30%):

$20.696,00 * 10,24 * (10.000-6.301)/10.000 = 78.397,87 \text{ €}$

VALORE DI 6.301/10.000 DELL'UNITA' NEGOZIALE 3 (abbattuto del

30%):

$20.696,00 * 10,24 * 6.301 / 10.000 = 133.545,55 \text{ €}$

VALORE DELLA PROPRIETA' ESECUTATO (abbattuto del 30%):

$\text{€ } 236.000,00 - \text{€ } 194,58 - \text{€ } 78.397,87 = \text{€ } 157.407,55$

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 31 luglio 2025

**IL C.T.U.**

Ing. Daniela Della Croce

**Allegati:**

- Visura per soggetto
- Visura per immobili
- Estratto di mappa
- Atti di provenienza
- Convenzione Edilizia e Elaborati Grafici significativi del Piano
- Documentazione fotografica
- CDU