

<p>Arch. ANTONELLA BODENIZZA Cell. 335/8170058 E-mail: arch.bodenizza@libero.it – arch.bodenizza@archiworldpec.it</p> <p style="text-align: center;">TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</p>	<p>LOTTO DUE</p> <p>N. 126/25</p>
<p style="text-align: center;">GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI</p>	<p>R.G. ESEC.</p>
<p style="text-align: center;">* * *</p>	
<p style="text-align: center;">PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</p>	
<p style="text-align: center;">Promosso da:</p>	
<p style="text-align: center;">*****</p>	
<p style="text-align: center;">contro</p>	
<p style="text-align: center;">*****</p>	
<p style="text-align: center;">* * *</p>	
<p style="text-align: center;">Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 25/09/2025 nominava l'Arch. Antonella BODENIZZA iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 3023, con studio in (BO) Via Porta di Castello 2/2, Consulente Tecnico d'Ufficio, e contestualmente le dava l'incarico per rispondere al quesito di rito.</p>	
<p style="text-align: center;">DATI DI PIGNORAMENTO</p>	
<p>Con atto di pignoramento immobiliare in data 16/05/2025 repertorio numero 237 trascritto il 23/06/2025 al registro gen.30972 e registro particolare n.22538, è stata pignorata a:</p>	
<p>_***** , con sede Bologna (BO), c.f.:</p>	
<p>***** per la quota pari ad 1/1;</p>	
<p>la proprietà dei seguenti beni immobiliari a favore di</p>	
<p>_***** , sede a Conegliano (TV), c.f.: *****:</p>	
<p style="text-align: center;">UNITA' NEGOZIALE 1:</p>	
<p style="text-align: center;">-CATASTO TERRENI- Comune di Molinella (BO)</p>	
<p>PERIZIA COMPLETA 126/25 LOTTO DUE</p>	

- Foglio 27, Particella 403, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,91, agrario euro 1,03, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

209,00;

- Foglio 27, Particella 550, Redditi: dominicale euro 54,78,

agrario euro 20,33, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza:

Mq 4.143,00;

- Foglio 27, Particella 552, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 13,47, agrario euro 5,00, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.019,00;

UNITA' NEGOZIALE 2:

- Foglio 28, Particella 337, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 16,77, agrario euro 6,48, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.320,00;

- Foglio 28, Particella 344, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 12,29, agrario euro 4,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq

967,00;

- Foglio 28, Particella 347, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 16,86, agrario euro 6,51, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.327,00;

- Foglio 28, Particella 349, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 12,26, agrario euro 4,73, SEMINATIVO, consistenza: Mq

965,00;

- Foglio 28, Particella 354, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,40, agrario euro 0,54, SEMINATIVO, consistenza: Mq

110,00;

- Foglio 28, Particella 362, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 11,12, agrario euro 4,29, SEMINATIVO, consistenza: Mq

875,00;

- Foglio 28, Particella 364, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,51, agrario euro 4,06, SEMINATIVO, consistenza: Mq

827,00;

- Foglio 28, Particella 366, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 7,89, agrario euro 3,05, SEMINATIVO, consistenza: Mq

621,00;

- Foglio 28, Particella 368, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 7,41, agrario euro 2,86, SEMINATIVO, consistenza: Mq

583,00;

- Foglio 28, Particella 374, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 6,82, agrario euro 2,63, SEMINATIVO, consistenza: Mq

537,00;

- Foglio 28, Particella 376, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 6,96, agrario euro 2,69, SEMINATIVO, consistenza: Mq

548,00;

- Foglio 28, Particella 380, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 52,09, agrario euro 20,12, SEMINATIVO, consistenza: Mq

4.100,00;

- Foglio 28, Particella 382, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 26,93, agrario euro 10,40, SEMINATIVO, consistenza: Mq

2.120,00;

- Foglio 28, Particella 385, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 3,25, agrario euro 1,26, SEMINATIVO, consistenza: Mq

2.120,00;

- Foglio 28, Particella 387, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 3,77, agrario euro 1,46, SEMINATIVO, consistenza: Mq

297,00;

- Foglio 28, Particella 389, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 31,90, agrario euro 12,32, SEMINATIVO, consistenza: Mq

2.511,00;

- Foglio 28, Particella 402, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 7,62, agrario euro 2,94, SEMINATIVO, consistenza: Mq

600,00;

- Foglio 28, Particella 404, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 8,65, agrario euro 3,34, SEMINATIVO, consistenza: Mq

681,00;

- Foglio 28, Particella 408, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 9,43, agrario euro 3,64, SEMINATIVO, consistenza: Mq

742,00;

- Foglio 28, Particella 418, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 13,53, agrario euro 4,76, SEMINATIVO, consistenza: Mq

970,00;

- Foglio 28, Particella 423, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 9,86, agrario euro 3,47, SEMINATIVO, consistenza: Mq

707,00;

- Foglio 28, Particella 446, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,30, agrario euro 0,89, SEMINATIVO, consistenza: Mq

181,00;

- Foglio 28, Particella 464, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 3,86, agrario euro 1,36, SEMINATIVO, consistenza: Mq

277,00;

- Foglio 28, Particella 333, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 3,51, agrario euro 1,35, SEMINATIVO, consistenza: Mq

276,00;

- Foglio 28, Particella 338, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,10, agrario euro 0,04, SEMINATIVO, consistenza: Mq

8,00;

- Foglio 28, Particella 343, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 38,17, agrario euro 14,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq

3.004,00;

- Foglio 28, Particella 345, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 12,27, agrario euro 4,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq

966,00;

- Foglio 28, Particella 348, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 12,27, agrario euro 4,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq

966,00;

- Foglio 28, Particella 351, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 15,58, agrario euro 6,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.226,00;

- Foglio 28, Particella 355, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,70, agrario euro 0,27, SEMINATIVO, consistenza: Mq

55,00;

- Foglio 28, Particella 363, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 8,00, agrario euro 3,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq

630,00;

- Foglio 28, Particella 365, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,11, agrario euro 0,81, SEMINATIVO, consistenza: Mq

166,00;

- Foglio 28, Particella 367, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 11,07, agrario euro 4,27, SEMINATIVO, consistenza: Mq

871,00;

- Foglio 28, Particella 369, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,23, agrario euro 3,95, SEMINATIVO, consistenza: Mq

805,00;

- Foglio 28, Particella 375, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 4,03, agrario euro 1,56, SEMINATIVO, consistenza: Mq

317,00;

- Foglio 28, Particella 377, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,39, agrario euro 0,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq

31,00;

- Foglio 28, Particella 381, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,37, agrario euro 0,14, SEMINATIVO, consistenza: Mq

29,00;

- Foglio 28, Particella 383, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,17, agrario euro 0,06, SEMINATIVO, consistenza: Mq

13,00;

- Foglio 28, Particella 386, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 6,78, agrario euro 2,62, SEMINATIVO, consistenza: Mq

534,00;

- Foglio 28, Particella 388, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,77, agrario euro 1,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq

218,00;

- Foglio 28, Particella 401, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,52, agrario euro 4,06, SEMINATIVO, consistenza: Mq

828,00;

- Foglio 28, Particella 403, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,74, agrario euro 4,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq

845,00;

- Foglio 28, Particella 405, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,97, agrario euro 0,76, SEMINATIVO, consistenza: Mq

155,00;

- Foglio 28, Particella 413, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 13,29, agrario euro 5,13, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.046,00;

- Foglio 28, Particella 420, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,22, agrario euro 0,78, SEMINATIVO, consistenza: Mq

159,00;

- Foglio 28, Particella 424, di classe 1, Redditi: dominicale

	euro 7,74, agrario euro 2,72, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	555,00;	
	- Foglio 28, Particella 431, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 1,74, agrario euro 0,67, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	137,00;	
	- Foglio 28, Particella 436, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 5,69, agrario euro 2,20, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	448,00;	
	- Foglio 28, Particella 443, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 4,26, agrario euro 1,64, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	335,00;	
	- Foglio 28, Particella 462, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 1,56, agrario euro 0,55, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	112,00;	

	- Foglio 57, Particella 1033, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 0,23, agrario euro 0,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	18,00;	
	- Foglio 57, Particella 1035, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 2,91, agrario euro 1,12, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	229,00;	
	- Foglio 57, Particella 1037, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 54,39, agrario euro 21,00, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	4.281,00;	
	- Foglio 57, Particella 1040, di classe 1, Redditi: dominicale	

	euro 3,87, agrario euro 1,50, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	305,00;	
	- Foglio 57, Particella 1042, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 7,32, agrario euro 2,83, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	576,00;	
	- Foglio 57, Particella 1046, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 7,18, agrario euro 2,77, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	565,00;	
	- Foglio 57, Particella 1050, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 14,80, agrario euro 5,72, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.165,00;	
	- Foglio 57, Particella 1061, di classe 2, Redditi: dominicale	
	euro 2,64, agrario euro 1,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	248,00;	
	- Foglio 57, Particella 1034, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 0,34, agrario euro 0,13, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	27,00;	
	- Foglio 57, Particella 1036, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 2,49, agrario euro 0,96, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	196,00;	
	- Foglio 57, Particella 1039, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 62,83, agrario euro 24,26, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	4.945,00;	
	- Foglio 57, Particella 1041, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 6,02, agrario euro 2,33, SEMINATIVO, consistenza: Mq	

474,00;

- Foglio 57, Particella 1049, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,18, agrario euro 0,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq

14,00;

- Foglio 57, Particella 1051, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,38, agrario euro 0,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq

30,00;

- Foglio 57, Particella 1060, di classe 2, Redditi: dominicale

euro 1,49, agrario euro 0,61, SEMINATIVO, consistenza: Mq

140,00;

- Foglio 57, Particella 1062, di classe 2, Redditi: dominicale

euro 0,41, agrario euro 0,17, SEMINATIVO, consistenza: Mq

39,00.

- Foglio 28, Particella 430, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 6,76, agrario euro 2,61, SEMINATIVO, consistenza: Mq

532,00;

- Foglio 28, Particella 432, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 6,11, agrario euro 2,36, SEMINATIVO, consistenza: Mq

481,00, annotazione di immobile: comprende il FG 28

N.439,449;

- Foglio 28, Particella 435, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 6,16, agrario euro 2,38, SEMINATIVO, consistenza: Mq

485,00, annotazione di immobile: comprende il FG.28

N.442,445;

- Foglio 28, Particella 440, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,26, agrario euro 0,87, SEMINATIVO, consistenza: Mq

178,00, annotazioni di immobile: comprende il FG. 28 n.437;

- Foglio 28, Particella 433, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 5,64, agrario euro 2,18, SEMINATIVO, consistenza: Mq

444,00;

- Foglio 28, Particella 391, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 19,45, agrario euro 7,51, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.531,00;

- Foglio 28, Particella 390, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 22,35, agrario euro 8,63, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.759,00;

UNITA' NEGOZIALE 3:

- Foglio 27, Particella 425, di classe U, Redditi: dominicale

euro 0,66, agrario euro 0,41, PRATO, consistenza: Mq 229,00;

- Foglio 27, Particella 428, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 17,70, agrario euro 6,85, SEMINATIVO/INCOLTO,

consistenza: Mq 1.538,00;

- Foglio 27, Particella 430, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 4,04, agrario euro 1,56, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

318,00;

- Foglio 27, Particella 432, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 21,00, agrario euro 8,11, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.653,00;

- Foglio 27, Particella 434, di classe 1, Redditi: dominicale

	euro 55,95, agrario euro 21,61, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	4.404,00;	
	- Foglio 27, Particella 436, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 18,40, agrario euro 7,10, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.448,00;	
	- Foglio 27, Particella 438, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 9,22, agrario euro 3,56, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	726,00;	
	- Foglio 27, Particella 440, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 10,49, agrario euro 4,05, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.653,00;	
	- Foglio 27, Particella 442, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 5,55, agrario euro 2,21, SEMINATIVO/INCOLT PROD,	
	consistenza: Mq 889,00;	
	- Foglio 27, Particella 444, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 10,82, agrario euro 4,18, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	852,00;	
	- Foglio 27, Particella 446, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 12,70, agrario euro 4,91, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.000,00;	
	- Foglio 27, Particella 448, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 15,12, agrario euro 5,84, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.190,00;	
	- Foglio 27, Particella 450, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 15,72, agrario euro 6,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq	

1.237,00;

- Foglio 27, Particella 452, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,62, agrario euro 0,24, SEMINATIVO, consistenza: Mq

49,00;

- Foglio 27, Particella 454, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,67, agrario euro 1,03, SEMINATIVO, consistenza: Mq

210,00;

- Foglio 27, Particella 456, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,33, agrario euro 0,52, SEMINATIVO, consistenza: Mq

105,00;

- Foglio 27, Particella 464, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,24, agrario euro 0,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq

19,00;

- Foglio 27, Particella 474, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,11, agrario euro 0,43, SEMINATIVO, consistenza: Mq

87,00;

- Foglio 27, Particella 476, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 13,42, agrario euro 5,18, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.056,00;

- Foglio 27, Particella 478, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 4,73, agrario euro 1,76, SEMINATIVO/SEMIN ARBOR,

consistenza: Mq 358,00;

- Foglio 27, Particella 480, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,46, agrario euro 0,54, SEMINATIVO/SEMIN ARBOR,

consistenza: Mq 110,00;

- Foglio 27, Particella 482, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 3,16, agrario euro 1,17, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO,

consistenza: Mq 239,00;

- Foglio 27, Particella 484, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 5,87, agrario euro 2,18, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO,

consistenza: Mq 444,00;

- Foglio 27, Particella 486, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,26, agrario euro 0,84, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO,

consistenza: Mq 171,00;

- Foglio 27, Particella 488, Redditi: dominicale euro 5,05,

agrario euro 1,87, SEMINATIVO/ SEMIN ARBOR, consistenza:

Mq 382,00;

- Foglio 27, Particella 490, Redditi: dominicale euro 1,81,

agrario euro 0,67, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza:

Mq 137,00;

- Foglio 27, Particella 494, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 15,58, agrario euro 5,48, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

1.117,00;

- Foglio 27, Particella 496, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 15,63, agrario euro 5,50, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.121,00;

- Foglio 27, Particella 498, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 11,42, agrario euro 4,02, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

819,00;

- Foglio 27, Particella 500, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 11,67, agrario euro 4,11, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

837,00;

- Foglio 27, Particella 502, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 16,18, agrario euro 5,69, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.160,00;

- Foglio 27, Particella 505, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 16,44, agrario euro 5,78, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.179,00;

- Foglio 27, Particella 509, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 15,59, agrario euro 5,49, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.118,00;

- Foglio 27, Particella 511, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,83, agrario euro 3,81, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

777,00;

- Foglio 27, Particella 513, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 15,76, agrario euro 5,54, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

1.130,00;

- Foglio 27, Particella 515, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 4,55, agrario euro 1,60, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

326,00;

- Foglio 27, Particella 517, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 8,30, agrario euro 2,92, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

595,00;

- Foglio 27, Particella 519, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,57, agrario euro 3,72, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

758,00;

- Foglio 27, Particella 521, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,05, agrario euro 3,54, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

721,00;

- Foglio 27, Particella 523, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 12,52, agrario euro 4,41, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

898,00;

- Foglio 27, Particella 527, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,67, agrario euro 0,59, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

120,00;

- Foglio 27, Particella 529, di classe U, Redditi: dominicale

euro 0,03, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq

52,00;

- Foglio 27, Particella 569, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 14,99, agrario euro 5,79, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.180,00;

- Foglio 27, Particella 571, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 15,60, agrario euro 6,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.228,00;

- Foglio 27, Particella 573, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 16,39, agrario euro 6,33, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.290,00;

- Foglio 27, Particella 577, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 12,37, agrario euro 4,78, SEMINATIVO, consistenza: Mq

974,00;

- Foglio 27, Particella 579, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 15,22, agrario euro 5,88, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.198,00;

- Foglio 27, Particella 581, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,66, agrario euro 0,64, SEMINATIVO, consistenza: Mq

131,00;

- Foglio 27, Particella 583, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 5,92, agrario euro 2,29, SEMINATIVO, consistenza: Mq

466,00;

- Foglio 27, Particella 586, Redditi: dominicale euro 0,41,

agrario euro 0,17, INCOLT PROD/SEMINATIVO, consistenza:

Mq 40,00;

- Foglio 27, Particella 598, di classe U, Redditi: dominicale

euro 2,19, agrario euro 1,37, PRATO, consistenza: Mq 756,00;

- Foglio 27, Particella 605, di classe U, Redditi: dominicale

euro 1,47, agrario euro 0,92, PRATO, consistenza: Mq 507,00;

- Foglio 27, Particella 614, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 67,92, agrario euro 26,23, SEMINATIVO, consistenza: Mq

5.346,00;

- Foglio 27, Particella 617, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 7,20, agrario euro 2,78, SEMINATIVO, consistenza: Mq

567,00;

- Foglio 27, Particella 427, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,12, agrario euro 0,82, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

167,00;

- Foglio 27, Particella 429, di classe 1, Redditi: dominicale
euro 42,46, agrario euro 16,40, SEMINATIVO, consistenza: Mq
3.342,00;
- Foglio 27, Particella 431, di classe U, Redditi: dominicale
euro 0,00, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq
20,00;
- Foglio 27, Particella 433, di classe 1, Redditi: dominicale
euro 7,10, agrario euro 2,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq
559,00;
- Foglio 27, Particella 435, di classe 1, Redditi: dominicale
euro 1,72, agrario euro 0,66, SEMINATIVO, consistenza: Mq
135,00;
- Foglio 27, Particella 437, di classe 1, Redditi: dominicale
euro 10,61, agrario euro 4,10, SEMINATIVO, consistenza: Mq
835,00;
- Foglio 27, Particella 439, di classe 1, Redditi: dominicale
euro 10,41, agrario euro 4,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq
819,00;
- Foglio 27, Particella 441, di classe 1, Redditi: dominicale
euro 10,75, agrario euro 4,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq
846,00;
- Foglio 27, Particella 443, di classe 1, Redditi: dominicale
euro 0,05, agrario euro 0,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq
4,00;
- Foglio 27, Particella 445, di classe 1, Redditi: dominicale

	euro 10,82, agrario euro 4,18, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	852,00;	
	- Foglio 27, Particella 447, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 12,69, agrario euro 4,90, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	999,00;	
	- Foglio 27, Particella 449, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 15,13, agrario euro 5,84, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.191,00;	
	- Foglio 27, Particella 451, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 1,25, agrario euro 0,48, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	98,00;	
	- Foglio 27, Particella 453, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 14,92, agrario euro 5,76, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.174,00;	
	- Foglio 27, Particella 455, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 3,54, agrario euro 1,37, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	279,00;	
	- Foglio 27, Particella 471, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 8,47, agrario euro 3,27, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	667,00;	
	- Foglio 27, Particella 473, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 2,15, agrario euro 0,83, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	169,00;	
	- Foglio 27, Particella 475, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 10,72, agrario euro 4,14, SEMINATIVO, consistenza: Mq	

844,00;

- Foglio 27, Particella 477, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,44, agrario euro 0,94, SEMINATIVO, consistenza: Mq

192,00;

- Foglio 27, Particella 479, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 4,02, agrario euro 1,50, SEMINATIVO, consistenza: Mq

304,00;

- Foglio 27, Particella 481, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 5,65, agrario euro 2,09, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO,

consistenza: Mq 427,00;

- Foglio 27, Particella 483, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,42, agrario euro 0,16, SEMINATIVO/SEMIN ARBOR,

consistenza: Mq 32,00;

- Foglio 27, Particella 485, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,87, agrario euro 0,69, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO,

consistenza: Mq 141,00;

- Foglio 27, Particella 487, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 3,92, agrario euro 1,45, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO,

consistenza: Mq 296,00;

- Foglio 27, Particella 489, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,04, agrario euro 0,39, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO,

consistenza: Mq 79,00;

- Foglio 27, Particella 491, Redditi: dominicale euro 5,43,

agrario euro 2,02, SEMIN ARBOR/SEMINATIVO, consistenza:

Mq 411,00;

	- Foglio 27, Particella 495, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 15,63, agrario euro 5,50, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq	
	1.121,00;	
	- Foglio 27, Particella 497, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 11,42, agrario euro 4,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	819,00;	
	- Foglio 27, Particella 499, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 11,66, agrario euro 4,10, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	836,00;	
	- Foglio 27, Particella 501, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 16,19, agrario euro 5,70, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.161,00;	
	- Foglio 27, Particella 504, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 16,33, agrario euro 5,75, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.171,00;	
	- Foglio 27, Particella 506, Redditi: dominicale euro 9,94,	
	agrario euro 3,50, SEMINATIVO/INCOLT PROD, consistenza:	
	Mq 813,00;	
	- Foglio 27, Particella 510, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 11,00, agrario euro 3,87, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq	
	789,00, annotazione di immobile: comprende il FG.27 n.525;	
	- Foglio 27, Particella 512, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 6,71, agrario euro 2,36, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	481,00;	
	- Foglio 27, Particella 514 di classe 1, Redditi: dominicale	

	euro 108,50, agrario euro 38,18, SEMIN ARBOR, consistenza:	
	Mq 7.781,00;	
	- Foglio 27, Particella 516, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 10,19, agrario euro 3,59, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq	
	731,00;	
	- Foglio 27, Particella 518, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 0,50, agrario euro 0,18, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq	
	36,00;	
	- Foglio 27, Particella 520, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 10,40, agrario euro 3,66, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq	
	746,00;	
	- Foglio 27, Particella 522, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 9,87, agrario euro 3,47, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq	
	708,00;	
	- Foglio 27, Particella 526, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 0,38, agrario euro 0,13, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq	
	27,00;	
	- Foglio 27, Particella 528, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 0,73, agrario euro 0,26, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq	
	52,00;	
	- Foglio 27, Particella 589, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 23,02, agrario euro 8,89, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.812,00;	
	- Foglio 27, Particella 597, di classe U, Redditi: dominicale	
	euro 0,08, agrario euro 0,05, PRATO, consistenza: Mq 26,00;	

- Foglio 27, Particella 599, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,07, agrario euro 0,04, PRATO, consistenza: Mq 24,00;
- Foglio 27, Particella 606, di classe U, Redditi: dominicale euro 0,13, agrario euro 0,08, PRATO, consistenza: Mq 45,00;
- Foglio 27, Particella 615, di classe 1, Redditi: dominicale euro 18,31, agrario euro 7,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.441,00;
- Foglio 27, Particella 588, Redditi: dominicale euro 0,20, agrario euro 0,09, SEMINATIVO/ INCOLT PROD, consistenza: Mq 20,00;
- Foglio 27, Particella 568, di classe 1, Redditi: dominicale euro 15,04, agrario euro 5,81, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.184,00;
- Foglio 27, Particella 570, di classe 1, Redditi: dominicale euro 11,43, agrario euro 4,42, SEMINATIVO, consistenza: Mq 900,00;
- Foglio 27, Particella 572, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,49, agrario euro 6,37, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.298,00;
- Foglio 27, Particella 575, Redditi: dominicale euro 2,96, agrario euro 1,18, SEMINATIVO/INCOLT PROD, consistenza: Mq 479,00;
- Foglio 27, Particella 578, di classe 1, Redditi: dominicale euro 1,64, agrario euro 0,63, SEMINATIVO, consistenza: Mq 129,00;

- Foglio 27, Particella 580, Redditi: dominicale euro 4,95,

agrario euro 1,93, INCOLT PROD/SEMINATIVO consistenza:

Mq 493,00;

- Foglio 27, Particella 582, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,35, agrario euro 0,52, SEMINATIVO, consistenza: Mq

106,00;

- Foglio 27, Particella 584, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 8,19, agrario euro 3,16, SEMINATIVO, consistenza: Mq

645,00;

- Foglio 27, Particella 587, Redditi: dominicale euro 0,56,

agrario euro 0,23, INCOLT PROD/SEMINATIVO, consistenza:

Mq 54,00;

UNITA' NEGOZIALE 4:

- Foglio 27, Particella 531, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 20,99, agrario euro 7,38, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.505,00;

- Foglio 27, Particella 533, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 29,37, agrario euro 10,33, SEMINATIVO, consistenza: Mq

2.106,00;

- Foglio 27, Particella 535, di classe U, Redditi: dominicale

euro 0,01, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq

11,00;

- Foglio 27, Particella 537, di classe U, Redditi: dominicale

euro 0,01, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq

12,00;

- Foglio 27, Particella 532, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 80,77, agrario euro 28,42, SEMIN ARBOR, consistenza:

Mq 5.792,00;

- Foglio 27, Particella 534, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,47, agrario euro 0,17, SEMIN ARBOR, consistenza: Mq

34,00;

- Foglio 27, Particella 536, di classe U, Redditi: dominicale

euro 0,02, agrario euro 0,01, INCOLT PROD, consistenza: Mq

48,00;

- Foglio 27, Particella 530, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 58,02, agrario euro 20,42, SEMIN ARBOR, consistenza:

Mq 4.161,00;

- Foglio 27, Particella 381, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 42,27, agrario euro 14,87, SEMIN ARBOR, consistenza:

Mq 3.031,00.

Sebbene i terreni pignorati ricadano nel medesimo Piano

Particolareggiato di Iniziativa Privata, che fa capo ad

una Convenzione Edilizia stipulata nel 2010, nel tempo

hanno subito aggiornamenti che ne hanno diviso le

previsioni urbanistiche fino all'ultima Convenzione

stipulata nel 2023.

Inoltre, essi sono identificabili in due distinte

collocazioni territoriali nel tessuto comunale, differenti

individuazioni urbanistiche distinte in sub comparti.

Il mercato immobiliare, per tali motivi li percepisce in

modo diverso, attribuendo loro una diversa appetibilità in

quanto presentano caratteristiche localizzative,

previsioni urbanistiche e di inserimento nel tessuto

urbano differenti, tali da determinare una diversa

capacità di attrazione della domanda e,

conseguentemente, una diversa incidenza sul valore di

mercato; in particolare, una delle aree risulta

maggiormente prossima a infrastrutture (LOTTO DUE),

presenta servizi e ambiti limitrofi già urbanizzati, mentre

l'altra, (LOTTO UNO), presenta un inserimento più

marginale, elemento che il mercato tende a considerare

meno positivamente nella determinazione dei valori.

Per tali motivazioni, ai fini della appetibilità sul mercato

immobiliare, si è ritenuto opportuno procedere alla

suddivisione del compendio dei terreni in due lotti

distinti.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO DUE

Compendio immobiliare oggetto di Piano Particolareggiato

di iniziativa Privata di consistenza complessiva di mq

55.519,00 pari a circa 5,5519 ha, come risultante dalle

visure catastali in atti, con capacità edificatorie di circa

Mq 7.363,00 in virtù di Convenzione Urbanistica con

scadenza nel 2029. Edificabilità da verificarsi a cura

dell'acquirente e come da prescrizioni Comunali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano ad oggi così identificati:

-CATASTO TERRENI- Comune di Molinella (BO)

- Foglio 28, Particella 333, di classe 1, Redditi: dominicale euro 3,51, agrario euro 1,35, SEMINATIVO, consistenza: Mq 276,00;

- Foglio 28, Particella 337, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,77, agrario euro 6,48, SEMINATIVO, consistenza: Mq 1.320,00;

- Foglio 28, Particella 338, di classe 1, Redditi: dominicale euro 0,10, agrario euro 0,04, SEMINATIVO, consistenza: Mq 8,00;

- Foglio 28, Particella 343, di classe 1, Redditi: dominicale euro 38,17, agrario euro 14,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq 3.004,00;

- Foglio 28, Particella 344, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,29, agrario euro 4,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq 967,00;

- Foglio 28, Particella 345, di classe 1, Redditi: dominicale euro 12,27, agrario euro 4,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq 966,00;

- Foglio 28, Particella 347, di classe 1, Redditi: dominicale euro 16,86, agrario euro 6,51, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.327,00;

- Foglio 28, Particella 348, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 12,27, agrario euro 4,74, SEMINATIVO, consistenza: Mq

966,00;

- Foglio 28, Particella 349, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 12,26, agrario euro 4,73, SEMINATIVO, consistenza: Mq

965,00;

- Foglio 28, Particella 351, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 15,58, agrario euro 6,02, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.226,00;

- Foglio 28, Particella 354, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,40, agrario euro 0,54, SEMINATIVO, consistenza: Mq

110,00;

- Foglio 28, Particella 355, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 0,70, agrario euro 0,27, SEMINATIVO, consistenza: Mq

55,00;

- Foglio 28, Particella 362, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 11,12, agrario euro 4,29, SEMINATIVO, consistenza: Mq

875,00;

- Foglio 28, Particella 363, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 8,00, agrario euro 3,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq

630,00;

- Foglio 28, Particella 364, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,51, agrario euro 4,06, SEMINATIVO, consistenza: Mq

827,00;

- Foglio 28, Particella 365, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,11, agrario euro 0,81, SEMINATIVO, consistenza: Mq

166,00;

- Foglio 28, Particella 366, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 7,89, agrario euro 3,05, SEMINATIVO, consistenza: Mq

621,00;

- Foglio 28, Particella 367, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 11,07, agrario euro 4,27, SEMINATIVO, consistenza: Mq

871,00;

- Foglio 28, Particella 368, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 7,41, agrario euro 2,86, SEMINATIVO, consistenza: Mq

583,00;

- Foglio 28, Particella 369, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,23, agrario euro 3,95, SEMINATIVO, consistenza: Mq

805,00;

- Foglio 28, Particella 374, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 6,82, agrario euro 2,63, SEMINATIVO, consistenza: Mq

537,00;

- Foglio 28, Particella 375, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 4,03, agrario euro 1,56, SEMINATIVO, consistenza: Mq

317,00;

- Foglio 28, Particella 376, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 6,96, agrario euro 2,69, SEMINATIVO, consistenza: Mq

548,00;

- Foglio 28, Particella 377, di classe 1, Redditi: dominicale

	euro 0,39, agrario euro 0,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	31,00;	
	- Foglio 28, Particella 380, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 52,09, agrario euro 20,12, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	4.100,00;	
	- Foglio 28, Particella 381, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 0,37, agrario euro 0,14, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	29,00;	
	- Foglio 28, Particella 382, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 26,93, agrario euro 10,40, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	2.120,00;	
	- Foglio 28, Particella 383, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 0,17, agrario euro 0,06, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	13,00;	
	- Foglio 28, Particella 385, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 3,25, agrario euro 1,26, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	256,00;	
	- Foglio 28, Particella 386, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 6,78, agrario euro 2,62, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	534,00;	
	- Foglio 28, Particella 387, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 3,77, agrario euro 1,46, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	297,00;	
	- Foglio 28, Particella 388, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 2,77, agrario euro 1,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq	

218,00;

- Foglio 28, Particella 389, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 31,90, agrario euro 12,32, SEMINATIVO, consistenza: Mq

2.511,00;

- Foglio 28, Particella 390, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 22,35, agrario euro 8,63, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.759,00;

- Foglio 28, Particella 391, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 19,45, agrario euro 7,51, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.531,00;

- Foglio 28, Particella 401, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,52, agrario euro 4,06, SEMINATIVO, consistenza: Mq

828,00;

- Foglio 28, Particella 402, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 7,62, agrario euro 2,94, SEMINATIVO, consistenza: Mq

600,00;

- Foglio 28, Particella 403, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 10,74, agrario euro 4,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq

845,00;

- Foglio 28, Particella 404, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 8,65, agrario euro 3,34, SEMINATIVO, consistenza: Mq

681,00;

- Foglio 28, Particella 405, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,97, agrario euro 0,76, SEMINATIVO, consistenza: Mq

155,00;

- Foglio 28, Particella 408, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 9,43, agrario euro 3,64, SEMINATIVO, consistenza: Mq

742,00;

- Foglio 28, Particella 413, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 13,29, agrario euro 5,13, SEMINATIVO, consistenza: Mq

1.046,00;

- Foglio 28, Particella 418, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 13,53, agrario euro 4,76, SEMINATIVO, consistenza: Mq

970,00;

- Foglio 28, Particella 420, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 2,22, agrario euro 0,78, SEMINATIVO, consistenza: Mq

159,00;

- Foglio 28, Particella 423, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 9,86, agrario euro 3,47, SEMINATIVO, consistenza: Mq

707,00;

- Foglio 28, Particella 424, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 7,74, agrario euro 2,72, SEMINATIVO, consistenza: Mq

555,00;

- Foglio 28, Particella 430, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 6,76, agrario euro 2,61, SEMINATIVO, consistenza: Mq

532,00;

- Foglio 28, Particella 431, di classe 1, Redditi: dominicale

euro 1,74, agrario euro 0,67, SEMINATIVO, consistenza: Mq

137,00;

- Foglio 28, Particella 432, di classe 1, Redditi: dominicale

	euro 6,11, agrario euro 2,36, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	481,00, annotazione di immobile: comprende il FG 28	
	N.439,449;	
	- Foglio 28, Particella 433, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 5,64, agrario euro 2,18, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	444,00;	
	- Foglio 28, Particella 435, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 6,16, agrario euro 2,38, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	485,00, annotazione di immobile: comprende il FG.28	
	N.442,445;	
	- Foglio 28, Particella 436, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 5,69, agrario euro 2,20, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	448,00;	
	- Foglio 28, Particella 440, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 2,26, agrario euro 0,87, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	178,00, annotazioni di immobile: comprende il FG. 28 n.437;	
	- Foglio 28, Particella 443, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 4,26, agrario euro 1,64, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	335,00;	
	- Foglio 28, Particella 446, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 2,30, agrario euro 0,89, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	181,00;	
	- Foglio 28, Particella 462, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 1,56, agrario euro 0,55, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	112,00;	

- Foglio 28, Particella 464, di classe 1, Redditi: dominicale	
euro 3,86, agrario euro 1,36, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
277,00;	
- Foglio 57, Particella 1033, di classe 1, Redditi: dominicale	
euro 0,23, agrario euro 0,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
18,00;	
- Foglio 57, Particella 1034, di classe 1, Redditi: dominicale	
euro 0,34, agrario euro 0,13, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
27,00;	
- Foglio 57, Particella 1035, di classe 1, Redditi: dominicale	
euro 2,91, agrario euro 1,12, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
229,00;	
- Foglio 57, Particella 1036, di classe 1, Redditi: dominicale	
euro 2,49, agrario euro 0,96, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
196,00;	
- Foglio 57, Particella 1037, di classe 1, Redditi: dominicale	
euro 54,39, agrario euro 21,00, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
4.281,00;	
- Foglio 57, Particella 1039, di classe 1, Redditi: dominicale	
euro 62,83, agrario euro 24,26, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
4.945,00;	
- Foglio 57, Particella 1040, di classe 1, Redditi: dominicale	
euro 3,87, agrario euro 1,50, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
305,00;	
- Foglio 57, Particella 1041, di classe 1, Redditi: dominicale	

	euro 6,02, agrario euro 2,33, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	474,00;	
	- Foglio 57, Particella 1042, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 7,32, agrario euro 2,83, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	576,00;	
	- Foglio 57, Particella 1046, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 7,18, agrario euro 2,77, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	565,00;	
	- Foglio 57, Particella 1049, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 0,18, agrario euro 0,07, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	14,00;	
	- Foglio 57, Particella 1050, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 14,80, agrario euro 5,72, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	1.165,00;	
	- Foglio 57, Particella 1051, di classe 1, Redditi: dominicale	
	euro 0,38, agrario euro 0,15, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	30,00;	
	- Foglio 57, Particella 1060, di classe 2, Redditi: dominicale	
	euro 1,49, agrario euro 0,61, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	140,00;	
	- Foglio 57, Particella 1061, di classe 2, Redditi: dominicale	
	euro 2,64, agrario euro 1,09, SEMINATIVO, consistenza: Mq	
	248,00;	
	- Foglio 57, Particella 1062, di classe 2, Redditi: dominicale	
	euro 0,41, agrario euro 0,17, SEMINATIVO, consistenza: Mq	

39,00.

Beni intestati a:

_***** con sede Bologna (BO), c.f.:

***** per la quota pari ad 1/1;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale
e quanto pignorato.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in
Titolarità dell'Esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Nella vendita è compresa la comproprietà
pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti
dello stabile comuni a norma di legge.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi
ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato del
fabbricato.

Il LOTTO DUE oggetto di stima fa parte di un Piano 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
C3-2a "Unità di intervento 3", approvato con delibera del
Consiglio Comunale n. 38 del 22/07/2010 così come da
Convenzione stipulata fra i soggetti attuatori ed il Comune di

Molinella per Atto del Notaio Marco Orlandoni di Bologna del

15/09/2010 repertorio 14.545 registrato l'11/10/2010

n.13819 serie 1T, i cui patti e obblighi vengono qui
interamente richiamati.

VINCOLI E ONERI

Richiamando quanto tutto contenuto nella Convenzione

Urbanistica di cui sopra e nella sua successiva Variante

approvata con delibera di CC n.13 del 28/02/2018; la

scrivente segnala che a seguito di colloquio con la Dirigente

dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Molinella, Ing.

*****, è emerso che la scadenza della

Convenzione risulta prorogata al 2029 seppure con incertezze

esecutive in quanto, parte delle opere di urbanizzazioni relative

alla costruzione di un tratto di tangenziale, stipulate con la

prima convenzione prima citata, risultano in virtù di delibere

Comunali e successive convenzioni, già realizzate dalla

amministrazione Comunale.

Si segnala che in riferimento appunto a tale

Convenzione, alla pag. 11 Art. 5, i soggetti attuatori si

obbligavano ad effettuare alcuni lavori, tra cui al punto 2. a

realizzare un tratto della Tangenziale ovest incluso nel

comparto di attuazione; si obbligavano inoltre alla cessione

gratuita di tutte le aree non comprese nella superficie fondiaria

ed eccedenti lo standard, rinunciando espressamente al

versamento del corrispettivo come indicato all'Art. 4.8.3. punto

4 delle NTA del PRG vigente.

Si concordava inoltre la cessione gratuita di tutte le aree a sedime della tangenziale di Molinella ricadente entro il perimetro di Zona C 3-2 e D3.3 a.

Si concordava poi di corrispondere alla Bonifica Renana, previa convenzione, l'importo di Euro 304.382,00 quota parte necessaria per realizzare l'inversione di pendenza degli scoli Bonello e Scacerna, quale condizione prescritta dalla Bonifica Renana per l'attuazione dell'Unità di intervento e l'intercettazione delle fognature bianche ed il conseguente sollevamento delle acque all'interno dello scolo Bonello di Molinella, stimato in Euro 380.000,00.

Successivamente, in data 1° marzo 2017 i soggetti attuatori del Comparto AC6-2 avevano presentato al Comune una proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della L.R.20/2000 (prot. N.3857/17), approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n.37 del 20/03/2017 e sottoscritto in data 29/03/2017 rep.8633; il predetto accordo prevedeva la ripartizione territoriale del Comparto AC6.2 in quattro distinti sub Comparti, denominati sub 1A, sub 1B sub 2 e sub3, prevedendo la riduzione della capacità edificatoria del Comparto AC6.2, con presentazione di un Masterplan, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.76 del 28/12/2017.

Si segnala che all'Art. 8 pag. 12 di tale Convenzione i

soggetti attuatori si obbligano alla realizzazione di tutte le opere di Urbanizzazione primaria ed al loro Collaudo finale.

Con la successiva Convenzione Attuativa della Seconda Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto AC6.2-SUB2, i soggetti attuatori si impegnavano a realizzare oltre alle opere di urbanizzazione primaria, anche tutte le opere di arredo urbano previsto per il Comparto AC6.2 ed a cedere alcune aree presenti nella Tv.7 del progetto depositato, definendo all'Art. 15 - la Decadenza dalla convenzione e garanzie fidejussorie.

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

Si segnala che proprio per lo stato di degrado e abbandono rilevato nei terreni individuati nel LOTTO DUE, il Comune di Molinella ha emesso una sanzione pecuniaria in data 25/07/2025 pari ad € 67.009,00.

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri influenti ai fini della valutazione del bene.

CONFINI

In confine con ragioni comuni, strade di proprietà comunali, beni di proprietà terzi, salvo altri.

PROPRIETÀ

_*****), con sede Bologna (BO), c.f.: *****per

la quota pari ad 1/1;

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano

trascritti i seguenti passaggi di proprietà:

Quanto agli immobili di cui all'unità negoziale 1

- Atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a titolo

Gratuito a rogito del Dott. Santoro Vincenzo Maria, Notaio in

Bologna, del 19/01/2012 rep. 123688/29413, trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio-Servizio di

Pubblicità immobiliare di Bologna il 14/02/2012 al n.4494 di

formalità;

favore: ***** con sede in Bologna per i diritti di 1/1 di

piena proprietà; contro: Comune di Molinella con sede in

Molinella (BO), ***** nato il *****a

Molinella (BO) e ***** nata il ***** a Baricella

(BO).

Al Comune di Molinella (BO):

- Atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo

Gratuito a rogito del Segretario Comunale del Comune di

Molinella, del 27/02/1969 rep.5644, registrato a Bologna il

05/03/1969 al n.529, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità immobiliare di Bologna; favore: Comune

di Molinella con sede a Molinella (BO) per i diritti di 1/1 di

piena proprietà; contro: ***** nato a Argenta (Fe)

il *****.

A *****.

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Alvisi
Piero, Notaio in Bologna, dl 29/04/1982 rep. 103189/11732,
trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
immobiliare di Bologna il 26/05/1982 al n. 8866 di formalità;
favore: ***** nato a Molinella (BO) il
*****; contro: ***** nata a Molinella
(BO) il *****.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge,
presentata all’Ufficio del Registro di Bologna il 08/07/1982 al
n. 46/3816, trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Bologna il 26/08/1982 al n.14548 di
formalità; favore: ***** nata a Molinella (BO) il
***** (coniuge), ***** nato a Molinella (BO) il
***** e ***** nata a Molinella (BO) il
***** (figli); contro: ***** nato a Molinella
(BO) il ***** e deceduto a Molinella il
*****.

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge,
presentata all’Ufficio del Registro di Bologna il 08/07/1982 al
n.7/3822, trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Bologna il 26/08/1982 al n.14547 di
formalità favore: ***** nato a Molinella (BO) il

***** e *****+ nata a Molinella (BO) il

***** (figli); contro *****+ nata a Molinella

(BO) il ***** e deceduta a Molinella il *****.

N.B. Si segnala altresì:

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a
rogito Dott. Alvisi Piero, Notaio in Bologna, del 29/04/1982

rep.103189/11732, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 14/03/1984 al

n.6725 di formalità; favore: ***** nato a Molinella

(BO) il ***** e ***** nata a Molinella (BO) il

***** (figli); contro: ***** nata a Molinella

(BO) il *****+ e deceduta a Molinella il *****+.

A *****+;

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.
Bonoli Paolo, Notaio in Bologna, del 22/12/1981 rep. 12156,

trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Bologna il 01/02/1982 al n.2094 di formalità;

favore: ***** nato a Molinella (BO) il ***** e

***** nata a Baricella (BO) il ***** (coniugi in

regime di comunione dei beni); contro: ***** nata a

Medicina (BO) il ***** e ***** nato a Argenta

(FE) il *****.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge,

presentata all’Ufficio del Registro di Bologna il 30/10/2002 al

n.10/110, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bologna il 15/11/2002 al n.36786 di

formalità; favore: ***** nata a Baricella (BO) il

***** per i diritti reali di 1/2 di piena proprietà

(coniuge); contro: ***** nato a Molinella (BO) il

*****, deceduto il ***** per i diritti di 1/2

di piena proprietà (coniuge); contro: ***** nato a

Molinella (BO) il *****, deceduto il *****

per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

Quanto agli immobili di cui all'unità negoziale 2

-Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale a

rogito Dott. Santoro Vincenzo Maria, Notaio in Bologna, del

26/03/2009 rep. 120185/26845, trascritto presso l'Agenzia

del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il

21/04/2009 al n.10752 di formalità; favore: ***** con

sede in Bologna per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.

Bertolini Sergio, Notaio in Bologna, del 29/01/2007 rep.

338219/21613, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 01/02/2007 al

n.4282 di formalità; favore: ***** con sede in Argenta

(FE) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: *****

nata ad Argenta (FE) il ***** per i diritti di 1/1 di

piena proprietà bene personale.

-Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.

Sertori Fabrizio, Notaio in Bologna, del 12/03/1985

rep.14857/4483, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 28/03/1985 al

n.5025 di formalità; favore: ***** nata ad Argenta

(FE) il 13/05/1949 (bene personale); contro: *****

nato a Bologna (BO) il 16/10/1936, ***** nata a

Bologna (BO) il 18/19/1908 e ***** nato a Bologna

(BO) il 18/03/1943.

Quanto agli immobili di cui all'unità negoziale 3

-Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale a

rogito Dott. Santori Vincenzo Maria, Notaio in Bologna, del

26/03/2009 rep.120185/26845, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il

21/04/2009 al n.10752 di formalità; favore: ***** con

sede in Bologna per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro:

***** con sede ad Argenta (FE) per i diritti di 1/1 di

piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

Bertolini Sergio, Notaio in Bologna, del 05/07/2006 rep.

336780/20982, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 18/07/2006 al

n.27533 di formalità; favore: ***** con sede

ad Argenta (FE) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro:

*****++ con sede in Molinella (BO) per i

diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

Monizio Sergio, Notaio in Molinella, del 22/10/1997

rep.97287, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bologna il 03/11/1997 al n.21864 di

formalità; favore: ***** con sede a Molinella (BO)

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: *****

nato ad Argenta (FE) il 01/07/1937 per i diritti di 1/1 di piena

proprietà bene personale.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

Bonoli Paolo, Notaio in Bologna, del 28/07/1993 rep. 43319,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Bologna il 04/08/1993 al n. 13890 di formalità;

favore: ***** con sede in Molinella (BO); contro:

*****.

Quanto agli immobili di cui all'unità negoziale 4

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

Santoro Vincenzo Maria, Notaio in Bologna, del 12/07/2011

rep.123089/29001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 28/08/2011 al

n.22090 di formalità; favore: ***** con sede in

Bologna per i diritti di 1/1 di proprietà; contro: *****

nata a Bologna il 26/04/1965 per i diritti di 1/1 di piena

proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

Monizio Sergio, Notaio in Molinella, del 22/11/1999 rep.

101949, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bologna il 25/11/1999 al n.26495 di

formalità; favore: ***** nata a Bologna il 26/04/1965 per

i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei

beni; contro: ***** nato ad Argenta (FE) il

01/07/1937 per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene

personale.

Si segnala:

-CONVENZIONE EDILIZIA n.27765 del 12/10/2010 a rogito

Dott. Orlandoni Marco, Notaio in Bologna, del 15/09/2010

rep.14545/8066, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna; favore: Comune

di Molinella con sede a Molinella (BO) per i diritti di 1/1 di

piena proprietà; contro: ***** con sede in Bologna per

i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA n.33400 del

25/11/2015 a rogito Dott. Antonacci Elia, Notaio in Bologna,

del 23/11/2015 rep.41397/23907, trascritto presso l'Agenzia

del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna;

favore: ***** con sede in Bologna per i diritti di

1/1 di piena proprietà, contro: ***** con sede in

Bologna per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso n.8551 dl

19/03/2018 a rogito Dott. Barisone Mauro, Notaio in Imola,

del 09/03/2018 rep. 48708/11724, trascritto presso l'Agenzia

del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna;

favore: ***** con sede in San Donato Milanese

(MI); contro: ***** con sede in Bologna, relativa

a servitù di metanodotto.

- CONVENZIONE EDILIZIA n. 28856 del 08/08/2019 a rogito

Dr. Orlandoni Marco, Notaio in Bologna, del 18/07/2019

rep.39792/23019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna; favore: Comune

di Molinella (BO) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-CONVENZIONE EDILIZIA n. 2347 del 20/09/2023 a rogito

Dott. Marin Jacopo, Notaio in Bologna, del 07/09/2023 rep.

10087/7375, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Bologna; favore: Comune di

Molinella (BO) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro:

***** con sede in Bologna (BO) per i diritti di 1/1 di

piena proprietà; contro: ***** con sede in Bologna per i

diritti di 1/1 di piena proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato

oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) IPOTECA VOLONTARIA n. 3858 del 31/03/2008

favore:

***** con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto:

Roma Via *****),

***** con sede in Bologna,

(domicilio ipotecario eletto: Bologna *****++),

*****+++con sede in Bologna,

(domicilio ipotecario eletto: Bologna Via

******) e contro: ***** con sede ad

Argenta (FE); per Euro 8.400.000,00 di cui Euro

5.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a

garanzia di apertura di credito; durata 3 anni, come da

atto notarile pubblico a rogito Bertolini Sergio, Notaio in

Bologna, in data 21/03/2008 rep.*****++.

2) IPOTECA VOLONTARIA n.3396 del 27/06/2013

favore: ***** con

sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Bologna, Via

*****+), ***** con sede in Roma,

(domicilio ipotecario eletto: Roma, Via

*****)) e contro:

*****con sede in Bologna; per Euro

360.000,00 di cui Euro 240.000,00 per capitale,

derivante da concessione a garanzia di apertura di

credito; durata 1 anni 8 mesi, come da atto notarile

pubblico a rogito Orlandoni Marco, Notaio in Bologna, in

data 25/06/2013 rep.*****.

3) IPOTECA VOLONTARIA n.3422 del 28/06/2013

favore: ***** con sede in Bologna,

domicilio ipotecario eletto: Bologna, Via *****),

***** con sede in Roma, (domicilio

ipotecario eletto: Roma, Via *****) e contro:

***** con sede in Bologna,

***** con sede in

Molinella (BO) (debitore non datore di ipoteca); per Euro

3.500.000,00 di cui Euro 2.100.000,00 per capitale,

derivante da concessione a garanzia di apertura di

credito; durata 1 anni 8 mesi, come da atto notarile

pubblico a rogito Orlandoni Marco, Notaio in Bologna, in

data 25/06/2012 rep. *****.

4) IPOTECA VOLONTARIA n.3552 del 11/05/2018

favore: ***** con

sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Bologna, Via

***** , ***** con sede in

Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma, Via

*****e contro: ***** con sede

in Bologna; per Euro 1.890.000,00 di cui Euro

1.260.000,00 per capitale, derivante da concessione a

garanzia di apertura di credito; durata 3 anni, come da

atto notarile pubblico a rogito Orlandoni Marco, Notaio

in Bologna, in data 03/05/2018 rep.*****;

5) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.22538 del

23/06/2025 favore: ***** con sede in

Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto no citato,

richiedente: *****) e

contro: ***** con sede in Bologna, Pubblico

Ufficiale: Unep C/o Corte di Appello di Bologna, in data

16/5/2025 rep.*****.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni 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

Terreni privi di fabbricati

ITER URBANISTICO – A chiarimento della successione

delle fasi progettuali e degli atti pubblici che hanno definito

l'attuale Piano Particolareggiato, si elencano:

1) Con atto n.494 del 18 dicembre 2000 della Giunta

Provinciale è stato approvato il Piano Regolatore

Generale del Comune di Molinella (BO);

2) Con delibera del Consiglio Provinciale n.19 del 30 marzo

2004 è stato approvato il Piano Territoriale di

Coordinamento Provinciale;

3) Il Consiglio Comunale di Molinella con Deliberazione

n.38 del 22/07/2010 approva il PPIP in Variante al PRG

relativamente al Comparto C3.2; il comparto risulta

suddiviso in 3 sub compartì;

4) Per l'attuazione del comparto di cui sopra tra

l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori in

data 15 settembre 2010 è stata stipulata la Convenzione

Urbanistica a rogito del Notaio Marco Orlandoni

rep.n.15545/8066, registrato all'Agenzia dell'Entrate -

Ufficio di Bologna 1 - il giorno 11 ottobre 2010 al

n.13819 e trascritto a Bologna il giorno 12 ottobre 2010

all'art. 23.765;

5) Il Comune di Molinella ha approvato in seguito il Piano

Strutturale Comunale (P.S.C.) ed il Regolamento

Urbanistico Edilizio (RUE) di cui alla L.R. n. 20/2000,

rispettivamente, con deliberazioni consiliari n.43 del

25/09/2010 e n.44 del 25/09/2010;

6) Nel RUE approvato il "Comparto C3.2" è stato

denominato "Comparto AC6.2";

7) Con Deliberazione n.98 del 28/07/2011 la Giunta

Comunale del Comune di Molinella ha approvato una

Variante non sostanziale riguardante il menzionato

"Comparto AC6.2";

8) Successivamente, in data 1° marzo 2017 i Soggetti

attuatori del Comparto AC6.2 hanno presentato

all'attenzione del Sindaco del Comune di Molinella una

proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art.18

della L.R. 20/2000 (prot. N.3857/17), approvato dalla

Giunta comunale con deliberazione n.37 del

20/03/2017 e sottoscritto in data 29/03/2017

(registrato al rep. 8633);

- 9) Il predetto accordo prevede la ripartizione territoriale del Comparto AC6.2 in quattro distinti Sub Comparti, denominati Sub 1A, Sub1B, Sub 2, Sub 3 e l'impegno degli attuatori a predisporre quattro distinti strumenti attuativi, in Variante al PPIP oggetto della menzionata Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Jacopo Marin rep. n. 15545 del 15 settembre 2010;
- 10) Coerentemente con quanto stabilito nel menzionato accordo, con Delibera n.34 del 08/06/2017 il Comune di Molinella ha adottato una Variante al PSC che prevede la riduzione della capacità edificatoria del Comparto AC6.2; detta Variante è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.15 del 28 febbraio 2018 e con successiva Delibera di C.C. n.14 del 28 febbraio 2018 è stata approvata la Variante al RUE;
- 11) Il Comparto AC6.2 è normato negli artt. 1.8 delle Norme Tecniche del PSC e 5.3.2 delle Norme Tecniche del RUE;
- 12) In esecuzione dell'art. 5 del predetto accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000 rep. 8633/2017 i Soggetti attuatori del Comparto AC6.2 hanno presentato una proposta di Masterplan, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.76 del 28/12/2017;
- 13) Con nota acquisita agli atti con prot.n.8578 del 27/04/2018 i Soggetti Attuatori hanno richiesto al

Comune di Molinella di procedere nella sottoscrizione di distinte Convenzioni urbanistiche attuative dei singoli Sub Comparti definiti con l'accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000 rep. N.8633 del 29/03/2017, destinate a sostituire integralmente il PPIP oggetto della menzionata Convenzione Urbanistica a rogito Dott. Marco Orlandoni rep. N. 15545 del 15 settembre 2010;

14) Successivamente, con deliberazione n.18 del 25 marzo 2019, il Consiglio Comunale di Molinella ha approvato la prima variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto ed è stata sottoscritta Convenzione Urbanistica Attuativa a rogito del Notaio Dott. Marco Orlandoni in data 18 luglio 2019 rep. 39792 registrata a Bologna il giorno 8 agosto 2019 al n. 11807, tra i soggetti attuatori ed il Comune di Molinella;

15) Con Atto del Notaio Marco Orlandoni in data 18/07/2019 rep. 39794 debitamente registrato, in ottemperanza all'accordo ex art. 18 L.R. 2/2000 sono state cedute al Comune di Molinella le aree individuate con la "S" da adibire a servizi scolastici per l'infanzia corrispondenti n.2 Lotti di circa 2.748 mq;

16) Per la proposta di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa al Comparto AC6.2;

17) La Variante di Piano Particolareggiato è stata

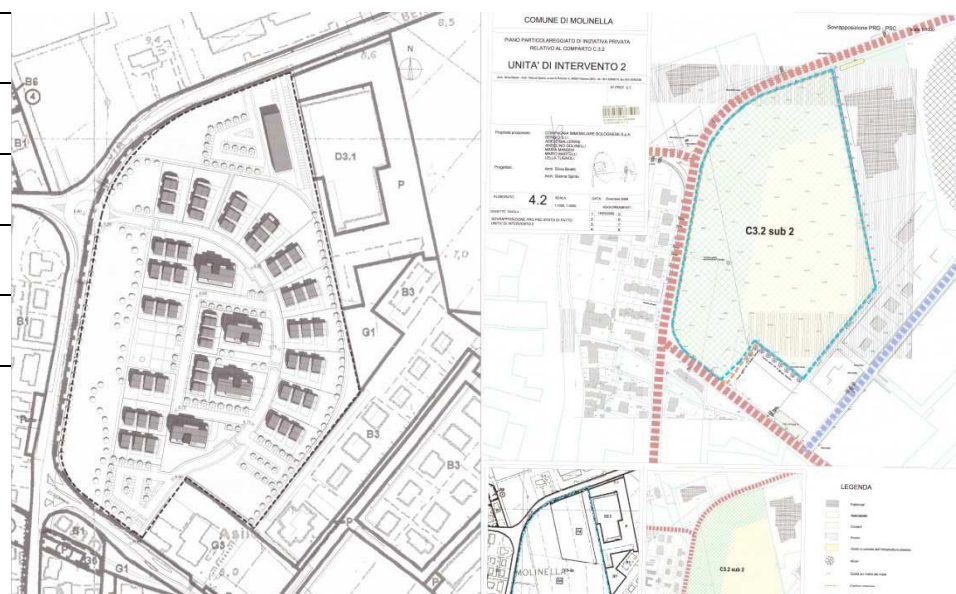
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 28 ottobre 2021; entro i termini di Legge non è pervenuta alcuna osservazione;

18) Il Piano Particolareggiato di cui sopra è stato contro dedotto e approvato con Delibera Consigliare n.60 nella seduta del 26 ottobre 2022;

19) Con detta Delibera Consigliare n.60 del 26 ottobre 2022, in conformità a quanto previsto nell'art. 5, comma 5, del richiamato accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 rep. N. 8633 del 29/03/2017, è stata pronunciata la parziale decadenza della precedente Convenzione del 15/10/2010 quanto alle disposizioni di cui all'Unità di Intervento n.2 del Comparto Ac6.2;

20) In data 07/09/2023 con atto del Notaio Jacopo Marin, rep. N.10087, raccolta 7375, è stata stipulata Convenzione Attuativa della seconda Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto AC6.2 SUB 2 del RUE del RUE del Comune di Molinella.

Il LOTTO DUE della presente relazione corrisponde al All'unità di intervento SUB 2.



SUB.2							
Comparto AC 6-2 (EX C3-2)				St=			71.757 mq
				Sc residenziale=			5.313 mq
				Sc commerciale =			2.050 mq
				Sc tot. realizzata =			7.363 mq
				ABITANTI TEORICI (AB)=			51
				<i>(100 mq Sc = 2,34 ab. teorici)</i>			
Standard richiesti	STANDARD P.R.G.	STANDARD P.R.G. mq	P.R.G. mq/AB	L.R. 47/78 (mq/AB)	Standard di progetto conteggiati	mq	mq/AB
Verde Pubblico residenziale	54% Sc	2.869	56,7	16	Verde pubblico V1 (totale)	17.491	345,7
Area per urbanizzazioni varie (U), SCUOLE, ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	33% Sc	1.753	34,7	10	Aree per urbanizzazioni varie (S), attrezzature scolastiche già cedute	2.748	54,3
Parcheggi Pubblici residenziale	13% Sc	691	13,7	4	Parcheggi Pubblici PU (totali)	5.202	102,8
TOT	100% Sc	5.313			"S" già cedute per art.18 LR20/2000	2.000	
Verde Pubblico commerciale	00% Sc	1.230					
Parcheggi Pubblici commerciale	40% Sc	820					
TOT	100% Sc	2.050					
TOT. Standard richiesti		7.363			TOT. Standard di progetto	27.441	

Cessione aree di progetto non conteggiate	mq	mq/AB
Area verde da non conteggiare ai fini urbanistici (complementare alla viabilità)	482	9,5
Area per la viabilità (strade comprensive di marciapiede)	6.833	135,0
Pista ciclabile	1.339	26,5
Vasca di laminazione	7.902	156,2
TOT.	16.556	

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Compendio immobiliare, riguardando terreni non necessita di certificazione energetica ai sensi della DGR 1275/2015, Allegato A, articolo 1, comma 4.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Trattandosi di un complesso immobiliare costituito da soli terreni non vi sono impianti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

Si segnala che in data 19/11/2025, con Scrittura

Privata, la custode nominata Avv. Silvia Codato, ha stipulato con il Sig. *****+ un accordo finalizzato alla manutenzione dei terreni oggetto di pignoramento, in cambio di utilizzare gli stessi ai fini produttivi, per un periodo transitorio, impegnandosi a restituire nel termine dei trenta giorni, in caso di aggiudicazione del bene, del compendio in oggetto.

Tale virtuoso accordo a titolo gratuito, impegna l'utilizzatore al buon mantenimento dei terreni, provvedendo alla loro manutenzione e contestualmente non permettendo la presenza prolungata di terzi nei citati immobili.

L'occupante si è impegnato inoltre a conservare con diligenza i luoghi e di non ostacolare in alcun modo l'attività della Procedura.

Si segnala che proprio per lo stato di degrado e abbandono rilevato nei terreni individuati nel LOTTO DUE, il Comune di Molinella ha emesso una sanzione pecuniaria in data 25/07/2025 pari ad € 67.009,00.

DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni agricoli oggetto di stima hanno una consistenza catastale complessiva di mq 55.519,00, pari a ha 5,5519, come risultante dalle visure catastali in atti.

Gli stessi risultano censiti al Catasto Terreni con qualità colturale in prevalenza seminativo.

Il compendio presenta giacitura pianeggiante e forma

irregolare, con accesso da viabilità secondaria, ed è

attualmente libero da fabbricati.

Non si rilevano, salvo quanto eventualmente risultante dagli atti e dalle certificazioni urbanistiche, elementi che incidano sulla consistenza catastale dei beni.”

La capacità edificatoria è di Mq 7.363,00.

La prossimità della scadenza della convenzione edilizia, unitamente alle prescrizioni del RUE, determina una sostanziale incertezza esecutiva del PPIP.

Ne consegue che il mercato non attribuisce all’area un valore pienamente edificatorio, bensì un valore residuale e fortemente prudenziale, coerente con un investimento ad elevato rischio.

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

La consistenza del compendio di terreni è computata facendo riferimento alla superficie catastale. La capacità edificatoria è desunta dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicativa in quanto il cespite è stimato a corpo e non a misura

CONSISTENZA DEI BENI

STIMA TERRENI :

La valutazione dell’area edificabile viene effettuata applicando il “Metodo comparativo correttivo con abbattimenti espliciti per rischi”, tipico quando:

- Il mercato non assorbe i beni;

- La convenzione urbanistica è prossima alla scadenza (2029);

- L'edificabilità è solo potenziale e condizionata.

Si assume quindi come valore base il comparabile più prudentiale in quanto proprio nella medesima area urbana altre porzioni oggetto di pignoramento (di altre procedure) sono rimaste invendute; si applica quindi a questo metodo anche il coefficiente di abbattimento per:

- Scadenza imminente;
- Mercato depresso;
- Elevata incertezza;
- Scarsa liquidità dei beni.

Analisi dei beni comparabili –

Nel medesimo comparto urbanistico, soggetto alla stessa convenzione urbanistica in scadenza nel 2029, risultano pignorate ed ancora invendute le seguenti porzioni:

Procedura	Stato	Valore unitario €/mq
82507/2016	invenduta	€ 189,74
253/2023	invenduta	€ 92,30
14/2024	invenduta	€ 222,22

La permanenza sul mercato di tutte le procedure conferma la difficoltà di assorbimento dei terreni edificabili, il carattere fortemente prudentiale dei valori adottati e l'effetto penalizzante della imminente scadenza della convenzione.

La significativa variabilità dei valori unitari è coerente con il

diverso momento temporale delle stime; in tale contesto,

appare corretto assumere un valore prudenziale, evitando sia il

minimo isolato sia il massimo, individuando un valore

intermedio rappresentativo delle condizioni reali di mercato.

Applicando questo criterio, il valore determinato mediante il

metodo di comparazione, risulta coerente con i valori espressi da

analoghe procedure esecutive ancora invendute.

Inoltre, in occasione di colloqui presso l'Ufficio Urbanistica del

Comune di Molinella, la responsabile Ing. *****, ha

evidenziato che l'attuazione del PPIP come descritto in

Convenzione e sue Varianti, prevede alla scadenza della stessa,

aggiornamenti relativi alla cessione al Comune di alcune aree.

L'area, pur formalmente edificabile, presenta

condizioni urbanistiche, temporali ed economiche tali da

deprimere notevolmente la convenienza alla

trasformazione, rendendo il valore del suolo meramente

residuale.

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 agisce 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 7 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 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il "Metodo comparativo correttivo con abbattimenti espliciti per rischi", consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è

già stata definita la libera contrattazione. Il valore più

probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi

assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella

costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un

ulteriore “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per

ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di

raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in

considerazione i seguenti fattori.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la posizione nel

territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e

l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione

urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo

limitrofo.

Superficie di riferimento-

- Superficie territoriale complessiva: Mq 55.519,00

- Superficie edificabile: Mq 7.363,00

Il valore viene determinato sulla sola superficie edificabile,

poiché è quella che esprime la capacità economica dei beni.

I valori rilevati nel medesimo comparto e con la stessa

convenzione urbanistica in scadenza sono i seguenti:

€ 92,30/mq (proc.253/2023 – estremamente prudenziale);

€ 189,74/mq (proc.82507/2016 – più risalente nel tempo);

€ 222,22/mq (proc. 14/2014 – valore elevato ma non assorbito dal mercato).

Dai valori prima descritti, emerge che allo stato attuale non risultando venduti i beni, il mercato non convalida i valori più alti, di conseguenza il valore massimo pari ad € 222,22/mq non risulta compatibile con la scadenza ravvicinata della convenzione e dell'attuale fase di stallo del mercato.

Il valore minimo (€ 92,30/mq) appare eccessivamente penalizzante, ma costituisce un chiaro segnale di rischio percepito.

Alla luce di quanto prima descritto, la scrivente ritiene tecnicamente corretto valutare il valore più basso e più aderente alla realtà di mercato in € 92,30/mq, valore relativo alla procedura 253/2023 che risulta ancora invenduta.

Questo valore rappresenta una anomalia, ma è un chiaro segnale del mercato.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si procederà quindi all'applicazione di un coefficiente di riduzione che rappresenta il RISCHIO CONVENZIONALE (scadenza 2029) pari a -25%, motivato da:

-tempistiche ristrette;

-necessità di rinnovo/ rinegoziazione;

-Incertezza su oneri futuri.

A questa riduzione, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione pari al -20% relativa allo stato del mercato dei terreni edificabili nell'area di Molinella, data da:

-Mercato locale stagnante;

-Assenza di compravendite;

-Aste deserte.

Al calcolo finale si aggiunge l'abbattimento relativo alla vendita forzata pari al 10%.

Riepilogo:

Quota di abbattimento = quota di valore persa = 55%

Coefficiente residuo = quota di valore che rimane = 45%

Di conseguenza applicando un coefficiente del 45% equivale a dire che si applica un abbattimento del 55%.

Si calcherà quindi il Coefficiente complessivo di abbattimento:

$$1 - (0,25 + 0,20 + 0,10) = 0,45$$

La riduzione complessiva sarà quindi pari al 55%

Valore unitario: $92,30 \text{ €/mq} \times 0,45 = 41,53 \text{ €/mq}$

Valore unitario in arrotondamento € 42,00/mq

Ovvero, un valore coerente con:

rischio elevato;

edificabilità non immediatamente sfruttabile;

mercato non ricettivo.

Calcolo del valore dell'area edificabile:

7.363,00 mq x 42,00 €/mq = € 309.246,00 e in

arrotondamento

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO DUE

€ 310.000/00

(euro trecentodiecimila/00)

* * *

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

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 16/01/2026

(Arch. Antonella BODENIZZA)

Allegati:

1. Allegato 1-Estratto di mappa Foglio 27;
2. Allegato 2-Relazione Notarile;
3. Allegato 3-CDU;
4. Allegato 4-Nota di Trascrizione di Pignoramento;
5. Allegato 5-CONVENZIONE 2010;
6. Allegato 6-Accordo di pianificazione 2017;
7. Allegato 7-CONVENZIONE 2019;
8. Allegato 8-CONVENZIONE 2023;
9. Allegato 9-Planimetria lotto 2;
10. Allegato 10-Superficie fondiaria lotto 2;
11. Allegato 11-Planimetria riepilogo superfici;

