

TRIBUNALE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 187/24 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Promosso da

Udienza 26/03/2026

[omissis]

Creditore procedente

Ore 09:30

Contro

[omissis]

Debitore esecutato

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 21/02/2025

conferiva allo scrivente Arch. Luca Brunamonti, iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 3933, con studio in Bologna,

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Bologna, l'incarico di

rispondere al seguente quesito:

1. *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della*

documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame

degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni

relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla

trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le

risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); segnalare

tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella

documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e

acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza

non risulti dalla documentazione in atti);

2. *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,*

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella

contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata

differmità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai

identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono inesatti ma consentono

l'individuazione del bene in virtù di ricostruzione storica catastale del

compendio pignorato;

3. *Effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del*

Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del

cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla

base dei dati di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra

questa e lo stato attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità

riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti

sconfinamenti verso altra proprietà;

4. *Elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,*

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con

specifica indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il

pignoramento;

5. *Acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la*

corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai

certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui

all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di

mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6. Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 03/03/2011 n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma omnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E dovrà essere

depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la

mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà

motivo di riduzione del compenso;

7. *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando*

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,

interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in

mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e

indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di

Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico

e termico allegando se disponibili le relative certificazioni;

8. *Pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti;*

provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9. *Indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia*

comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, previa

specifica autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un

progetto di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione

immobiliare e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso

contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio

di indivisibilità;

10. *Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e*

dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in

data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di

scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

11. *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile pignorato;*

12. *Rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

13. *Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;*

14. *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna*

dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini

sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere

pubblicata per la vendita, laddove siano presenti fotografie ritraenti

volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche

di confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente,

prima del deposito;

15. *Allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per*

attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli

eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e.

copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione

dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di

necessario supporto alla vendita.

Il primo accesso, contestualmente al rilievo di massima degli immobili

oggetto di procedura del primo pignoramento, siti in Comune di

Valsamoggia, località Bazzano (BO), in via S. Vincenzo, è stato eseguito

dallo scrivente **il giorno 06/03/2025 alle ore 10:00**, alla presenza

dell'[omissis], custode giudiziario, del [omissis], liquidatore del Soggetto

esecutato e dell'[omissis], legale costituito del Soggetto esecutato.

* * *

Nell'udienza del 18/12/2025, l'Avv. Vasile dava atto di aver provveduto

all'estensione del pignoramento e al deposito della relativa documentazione,

chiedendo di disporre la vendita al prezzo a base d'asta come da osservazioni

depositate. L'Illustrissimo Giudice disponeva l'estensione del pignoramento,

previa verifica della completezza dei beni pignorati, conferendo al CTU

l'incarico di rinnovare la perizia alla luce dei nuovi pignoramenti.

La presente perizia prende pertanto in esame i beni oggetto del secondo pignoramento e sostituisce integralmente l'elaborato peritale già depositato in data 17/04/2025.

L'accesso ai beni pignorati oggetto del secondo pignoramento, contestualmente al rilievo visivo e fotografico di massima degli immobili oggetto di procedura, siti in Comune di Valsamoggia, località Bazzano (BO), in via S. Vincenzo, è stato eseguito dallo scrivente **il giorno 13/01/2026 alle ore 10:00**, alla presenza dell'**Avv. Enrico Ventura**, custode giudiziario e del **Sig. Umberto Rigenti**, liquidatore del Soggetto esecutato.

* * *

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Valsamoggia (BO), con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) della Provincia di Bologna, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'

DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura, il metodo di stima adottato è quello del “valore di trasformazione”, definito come la differenza attualizzata tra il valore del prodotto finito e i costi della trasformazione, che presuppone una trasformazione finalizzata al migliore utilizzo del bene intendendo con ciò il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che presenti il maggior tasso di rendimento.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva il CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad apportare al valore individuato una riduzione percentuale che potrà oscillare tra il 10% ed il 40%, in base a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Bologna il 28/11/2025, reg. gen. n. 59614, reg. part. n. 43045, è stata pignorata a [omissis], a favore di [omissis], **la piena proprietà in ragione di 1/1** dei seguenti beni immobili così identificati nella Nota di trascrizione:

CATASTO FABBRICATI E TERRENI - Comune di Valsamoggia (BO),
Bazzano

<u>N.</u>	<u>Fgl</u>	<u>Mapp</u>	<u>Sub</u>	<u>Natura</u>	<u>Consistenza</u>
1	16	1031	-	D1 - Opifici	-
2	16	959	-	T - Terreno	-
3	16	976	-	T - Terreno	-
4	16	977	-	T - Terreno	-
5	16	979	-	T - Terreno	-
6	16	981	-	T - Terreno	-
7	16	987	-	T - Terreno	-
8	16	991	-	T - Terreno	-
9	16	961	-	T - Terreno	-
10	16	1006	-	T - Terreno	-

11	16	1011	-	T - Terreno	-
12	16	1029	-	T - Terreno	-
13	16	1032	-	T - Terreno	-
14	16	1067	-	T - Terreno	-
15	16	1068	-	T - Terreno	-
16	16	1069	-	T - Terreno	-
17	16	1070	-	T - Terreno	-
18	16	1071	-	T - Terreno	-
19	16	1072	-	T - Terreno	-
20	16	1073	-	T - Terreno	-
21	16	1074	-	T - Terreno	-
22	16	1075	-	T - Terreno	-
23	16	1076	-	T - Terreno	-
24	16	1077	-	T - Terreno	-
25	16	1078	-	T - Terreno	-
26	16	1079	-	T - Terreno	-
27	16	1080	-	T - Terreno	-
28	16	1081	-	T - Terreno	-
29	16	1082	-	T - Terreno	-
30	16	1085	-	T - Terreno	-
31	16	1086	-	T - Terreno	-
32	16	1087	-	T - Terreno	-
33	16	1088	-	T - Terreno	-
34	16	1089	-	T - Terreno	-
35	16	1090	-	T - Terreno	-

36	16	1091	-	T - Terreno	-
37	16	1092	-	T - Terreno	-
38	16	1097	-	T - Terreno	-
39	16	1098	-	T - Terreno	-
40	16	1099	-	T - Terreno	-
41	16	1100	-	T - Terreno	-
42	16	1101	-	T - Terreno	-
43	16	1102	-	T - Terreno	-
44	16	1103	-	T - Terreno	-
45	16	1104	-	T - Terreno	-
46	16	1105	-	T - Terreno	-

Il CTU vista la complementarietà e pertinenza degli immobili predispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà in ragione di 1/1 di area comprendente terreni edificabili e porzioni di opere di urbanizzazione, ubicati nel Comune di Valsamoggia (BO), località Bazzano, posti in fregio alla via S. Vincenzo, il tutto per una superficie catastalmente determinata pari a circa 19.792,00 mq di cui 4.114,00 mq di terreni edificabili.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili, oggetto della presente relazione di stima, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Valsamoggia (BO), via San

Vincenzo

Fgl	Mapp	Sub	ZC	Cat	CI	Cons	Sup Cat	RC €	P	
16	1031	32	-	D1	-	-	-	102,50	T	
CATASTO TERRENI - Comune di Valsamoggia (BO), Bazzano										
Fgl	Mapp	Sub	P	Qualità	CI	Sup mq	Deduz	RD €	RA €	
16	959	-	-	Relit strad	-	123	-	-	-	
16	976	-	-	Seminativo	2	126	-	1,30	0,94	
16	977	-	-	Seminativo	2	193	-	1,99	1,45	
16	979	-	-	Frutteto	2	167	-	3,23	1,16	
16	981	-	-	Frutteto	2	1157	-	22,41	8,07	
16	987	-	-	Seminativo	2	715	-	7,39	5,35	
16	991	-	-	Semin arbor	2	48	-	0,50	0,36	
16	961	-	-	Relit strad	-	50	-	-	-	
16	1006	-	-	Seminativo	2	164	-	1,69	1,23	
16	1011	-	-	Seminativo	2	1333	-	13,77	9,98	
16	1029	-	-	Seminativo	2	2049	-	21,16	15,34	
16	1032	-	-	Seminativo	2	851	-	8,79	6,37	
16	1067	-	-	Semin arbor	2	285	-	2,94	2,13	
16	1068	-	-	Semin arbor	2	30	-	0,31	0,22	
16	1069	-	-	Seminativo	2	144	-	1,49	1,08	
16	1070	-	-	Seminativo	2	20	-	0,21	0,15	
16	1071	-	-	Seminativo	2	6	-	0,06	0,04	
16	1072	-	-	Seminativo	2	1	-	0,01	0,01	
16	1073	-	-	Seminativo	2	919	-	9,49	6,88	
16	1074	-	-	Seminativo	2	437	-	4,51	3,27	

16	1075	-	-	Semin arbor	2	499	-	5,15	3,74
16	1076	-	-	Semin arbor	2	500	-	5,16	3,74
16	1077	-	-	Semin arbor	2	346	-	3,57	2,59
16	1078	-	-	Semin arbor	2	251	-	2,59	1,88
16	1079	-	-	Seminativo	2	244	-	2,52	1,83
16	1080	-	-	Seminativo	2	266	-	2,75	1,99
16	1081	-	-	Seminativo	2	130	-	1,34	0,97
16	1082	-	-	Seminativo	2	319	-	3,29	2,39
16	1085	-	-	Seminativo	2	453	-	4,68	3,39
16	1086	-	-	Seminativo	2	1170	-	12,09	8,76
16	1087	-	-	Seminativo	2	3204	-	33,09	23,99
16	1088	-	-	Seminativo	2	66	-	0,68	0,49
16	1089	-	-	Seminativo	2	453	-	4,68	3,39
16	1090	-	-	Seminativo	2	114	-	1,18	0,85
16	1091	-	-	Seminativo	2	45	-	0,46	0,34
16	1092	-	-	Seminativo	2	67	-	0,69	0,50
16	1097	-	-	Semin arbor	1	25	-	0,32	0,21
16	1098	-	-	Semin arbor	1	774	-	9,99	6,40
16	1099	-	-	Semin arbor	1	421	-	5,44	3,48
16	1100	-	-	Semin arbor	1	947	-	12,23	7,83
16	1101	-	-	Semin arbor	1	135	-	1,74	1,12
16	1102	-	-	Semin arbor	1	177	-	2,29	1,46
16	1103	-	-	Semin arbor	1	265	-	3,42	2,19
16	1104	-	-	Semin arbor	1	54	-	0,70	0,45
16	1105	-	-	Semin arbor	1	13	-	0,17	0,11

Beni intestati a:

- [omissis], **piena proprietà per la quota di 1/1.**

Come evidenziato nella relazione notarile allegata, per la storia catastale, si
precisa quanto segue:

- Gli immobili di cui alla procedura sono stati trasferiti dal Comune di Bazzano al Comune di Valsamoggia, sezione Bazzano, in base alla nota di variazione territoriale del 01/01/2014, in atti dal 10/03/2015, legge regionale 1/2013, proveniente dal Comune di Bazzano a726, trasferito al Comune di Valsamoggia, sezione Bazzano m320b (n. 27/2015);
- L'immobile riportato in NCEU al foglio 16, particella 1031, è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 16, particella 1031 (già particella 983, ex particella 934, che deriva dalla particella 84);
- Il terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 1006, deriva dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 972;
- Il terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 1011, deriva dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 983;
- Il terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 1029, deriva dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 986;
- Il terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 1032, deriva dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 983;
- Il terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 1067, deriva dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 1002 (già particella 844);

- I terreni riportati in NCT al foglio 16, particella 1069, particella 1070, particella 1071, particella 1072, particella 1073 e particella 1074, derivano dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 972;
- I terreni riportati in NCT al foglio 16, particella 1075 e particella 1076, derivano dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 1000 (già particella 845);
- I terreni riportati in NCT al foglio 16, particella 1077 e particella 1078, derivano dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 1000 (già particella 995);
- I terreni riportati in NCT al foglio 16, particella 1079, particella 1080, particella 1081 e particella 1082, derivano dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 993;
- I terreni riportati in NCT al foglio 16, particella 1085, particella 1086, particella 1087, particella 1088, particella 1089, particella 1090, particella 1091 e particella 1093, derivano dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 983;
- I terreni riportati in NCT al foglio 16, particella 1097, particella 1098, particella 1099, particella 1100, particella 1001, particella 1102 e particella 1103, derivano dal terreno riportato in NCT al foglio 16, particella 965;
- I terreni riportati in NCT al foglio 16, particella 1104 e particella 1005, derivano dai terreni riportati in NCT al foglio 16, particella 967 e particella 965.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è **corrispondenza** tra i dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è **corrispondenza** tra quanto in titolarità dell'esecutato e quanto riportato nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento.

PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni oggetto di procedura esecutiva vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente di trovano, con tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, comunioni e diritti inerenti, infissi e seminfissi, impianti di ragione padronale, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e, comunque, tutto quanto riportato nell'atto rep. n. 74364/29799 del 29/06/2007, trascritto il 26/07/2007 ai nn. 47060/26051 e 47056/26047, a firma del Notaio Giorgio Cariani.

VINCOLI E ONERI

Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato del Comparto "C2" denominato "*****" in Comune di Bazzano, diretto all'attuazione di un programma prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata, atto rep. n. 74364/29799 del 29/06/2007 trascritto il 26/07/2007 ai nn. 47060/26051 e 47056/26047, a firma del Notaio Giorgio Cariani. La Convenzione risulta **scaduta**.

CONFINI

I beni in oggetto confinano con mappali di altre proprietà, salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

I beni appartengono a [omissis], piena proprietà per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

Dalla relazione notarile allegata, risulta quanto segue.

Gruppo 1 (foglio 16, mappali 1031, 976, 977, 979, 981, 987, 991, 1006,

1011, 1029, 1032, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1077, 1078, 1079,

1080, 1081, 1082, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1097,

1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105).

A [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili di cui alla

procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del

Notaio Cariani Giorgio del 29/06/2007, repertorio n. 74364/29799, e

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna

in data 26/07/2007 al numero di registro generale 47056 e numero di registro

particolare 26047 da [omissis], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in

regime di separazione dei beni, [omissis], per i diritti pari a 1/2 di piena

proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel Comune di

Bazzano (BO).

A [omissis], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [omissis], per i diritti

pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura sono

pervenuti per atto di certificato di denunciata successione del Notaio Ufficio

del Registro del 12/07/1993 repertorio n. 5/4822 e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 26/08/1993 al

numero di registro generale 22155 e numero di registro particolare 14622 da

[omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data

09/05/1991, degli immobili siti nel comune di Bazzano (BO)

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di

accettazione tacita di eredità del Notaio Cariani Giorgio del 29/06/2007,

repertorio n. 74364/29799, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 26/07/2007 al numero di registro

generale 47059 e numero di registro particolare 26050 a favore di [omissis],

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [omissis], per i diritti pari a 1/2 di

piena proprietà degli immobili NCT foglio 16, particella 965, NCT foglio 16,

particella 967, NCT foglio 16, particella 970, NCT foglio 16, particella 972,

NCT foglio 16, particella 973, NCT foglio 16, particella 974, NCT foglio 16,

particella 975, NCT foglio 16, particella 976, NCT foglio 16, particella 977,

NCT foglio 16, particella 979, NCT foglio 16, particella 980, NCT foglio 16,

particella 981, NCT foglio 16, particella 983, NCT foglio 16, particella 985,

NCT foglio 16, particella 986, NCT foglio 16, particella 987, NCT foglio 16,

particella 995, NCT foglio 16, particella 993, NCT foglio 16, particella 991,

NCT foglio 16, particella 964, NCT foglio 16, particella 971, NCT foglio 16,

particella 978, NCT foglio 16, particella 982, NCT foglio 16, particella 984 e

contro [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data

09/05/1991 degli immobili siti nel Comune di Bazzano (BO).

Gruppo 2 (foglio 16, mappali 959, 961).

A [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili NCT

foglio 16, particella 959, NCT foglio 16, particella 961, NCT foglio 16,

particella 962, sono pervenuti per atto pubblico notarile di permuta del

Notaio Cariani Giorgio del 29/06/2007, repertorio n. 74364/29799 e

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna

in data 26/07/2007 al numero di registro generale 47060 e numero di registro

particolare 26051 da [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bazzano (BO).

A [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili NCT foglio 16, particella 959, NCT foglio 16, particella 961, NCT foglio 16, particella 962, sono pervenuti per giusti titoli anteriori al ventennio per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Bazzano (BO).

Gruppo 3 (foglio 16, mappali 1067, 1068).

A [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cariani Giorgio del 29/06/2007, repertorio n. 74364/29799 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 26/07/2007 al numero di registro generale 47057 e numero di registro particolare 26048 da [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel Comune di Bazzano (BO).

Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di [omissis] avvenuto in data 06/11/2004.

A [omissis], per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, bene personale, l'immobile di cui alla procedura ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Natali Cesare del 13/12/2003, repertorio n. 53029/11953, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 24/12/2003 al numero di registro generale 64894 e numero di registro particolare 43386 da [omissis], per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà con riserva di usufrutto in proprio favore degli immobili siti nei Comuni di Bazzano (BO).

Gruppo 4 (foglio 16, mappali 1075, 1076).

A [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cariani Giorgio del 29/06/2007, repertorio n. 74364/29799, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 26/07/2007 al numero di registro generale 47058 e numero di registro particolare 26049 da [omissis], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [omissis], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel Comune di Bazzano (BO).

A [omissis], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [omissis] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile di cui alla procedura ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Natali Cesare del 21/02/2004, repertorio n. 53797/12120, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 16/03/2004 al numero di registro generale 12445 e numero di registro particolare 9174 da [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Bazzano (BO).

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Al momento dell'acquisizione, per compravendita, della piena proprietà in ragione di 1/1 degli immobili oggetto di procedura, il Soggetto esecutato risultava essere una persona giuridica, più precisamente una S.r.l.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le

formalità, come da relazione notarile ventennale allegata agli atti, di seguito

elencate:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria: ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Cariani Giorgio del 29/06/2007, repertorio n. 74365/29800, e iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data 26/07/2007 al numero generale 47063 e al numero particolare 11920, a favore di [omissis], per capitale di 6.200.000,00 € oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 12.400.000,00 €, durata 3 anni, a carico di [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT foglio 16, particella 959, NCT foglio 16, particella 961, NCT foglio 16, particella 962, NCT foglio 16, particella 977, NCT foglio 16, particella 981, NCT foglio 16, particella 985, NCT foglio 16, particella 986, NCT foglio 16, particella 987. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 09/12/2010 al n. 10040 di restrizione di beni;
- In data 09/12/2010 al n. 10042 di restrizione di beni;
- In data 10/01/2011 al n. 188 di restrizione di beni;
- In data 03/02/2011 al n. 920 di restrizione di beni;
- In data 03/03/2011 al n. 1910 di restrizione di beni;
- In data 16/08/2011 al n. 5885 di restrizione di beni;
- In data 16/08/2011 al n. 5886 di restrizione di beni;
- In data 28/11/2011 al n. 7707 di restrizione di beni;
- In data 03/01/2012 al n. 12 di restrizione di beni;
- In data 09/10/2012 al n. 5283 di restrizione di beni;

- In data 23/06/2014 al n. 2120 di restrizione di beni;
- In data 12/12/2018 al n. 9405 di restrizione di beni;
- In data 12/08/2019 al n. 5827 di restrizione di beni;
- In data 28/02/2020 al n. 1678 di restrizione di beni;
- In data 13/03/2020 al n. 2194 di restrizione di beni;
- In data 05/03/2021 al n. 1423 di restrizione di beni.

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare: verbale di pignoramento immobili atto Uneb

Presso Corte d'Appello di Bologna del 24/06/2024, repertorio n. 5040, e

trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data

01/08/2024 al numero generale 38202 e al numero particolare 28501, a

favore di [omissis], a carico di [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà su NCT foglio 16, particella 959, NCT foglio 16, particella 961,

NCT foglio 16, particella 977, NCT foglio 16, particella 981, NCT foglio 16,

particella 987.

Pignoramento immobiliare: verbale di pignoramento immobili atto Uff.

Giud. Corte d'Appello di Bologna del 04/11/2025, repertorio n. 8210, e

trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bologna in data

28/11/2025 al numero generale 59614 e al numero particolare 43045, a

favore di [omissis], a carico di [omissis], per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà su NCEU foglio 16, particella 1031, NCT foglio 16, particella 959,

NCT foglio 16, particella 976, NCT foglio 16, particella 977, NCT foglio 16,

particella 979, NCT foglio 16, particella 981, NCT foglio 16, particella 987,

NCT foglio 16, particella 991, NCT foglio 16, particella 961, NCT foglio 16,

particella 1006, NCT foglio 16, particella 1011, NCT foglio 16, particella

1029, NCT foglio 16, particella 1032, NCT foglio 16, particella 1067, NCT

foglio 16, particella 1068, NCT foglio 16, particella 1069, NCT foglio 16,

particella 1070, NCT foglio 16, particella 1071, NCT foglio 16, particella

1072, NCT foglio 16, particella 1073, NCT foglio 16, particella 1074, NCT

foglio 16, particella 1075, NCT foglio 16, particella 1076, NCT foglio 16,

particella 1077, NCT foglio 16, particella 1078, NCT foglio 16, particella

1079, NCT foglio 16, particella 1080, NCT foglio 16, particella 1081, NCT

foglio 16, particella 1082, NCT foglio 16, particella 1085, NCT foglio 16,

particella 1086, NCT foglio 16, particella 1087, NCT foglio 16, particella

1088, NCT foglio 16, particella 1089, NCT foglio 16, particella 1090, NCT

foglio 16, particella 1091, NCT foglio 16, particella 1092, NCT foglio 16,

particella 1097, NCT foglio 16, particella 1098, NCT foglio 16, particella

1099, NCT foglio 16, particella 1100, NCT foglio 16, particella 1101, NCT

foglio 16, particella 1102, NCT foglio 16, particella 1103, NCT foglio 16,

particella 1104, NCT foglio 16, particella 1105.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il

regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la scelta

fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico – Settore

edilizia privata – del Comune di Valsamoggia (BO) sono state rilevate le

seguenti indicazioni urbanistiche e le seguenti pratiche e titoli edilizi, che

interessano gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Indagine urbanistica

I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa

urbanistica del Comune di Valsamoggia (BO):

PSC approvato aggiornato e coordinato alla Variante 2015:

- Tav. AB.PSC.1.2a_Tutele e vincoli relativi al sistema idrogeologico - Settore D: fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale; terrazzi alluvionali;
- Tav. AB.PSC.2a_Sistemi dei vincoli e delle tutele - AN.e Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati) (art. 6.20);
- Tav. BZ.PSC.3b_Ambiti e trasformazioni territoriali - AN.e Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati) (art. 6.20);
- Tav. AB.PSC.4a_Rete ecologica di livello locale - Connettivo ecologico diffuso, tipo C (art. 3.8 PSC).

RUE approvato aggiornato e coordinato alla Variante 2016:

- Tav. VS.RUE.1d_Ambiti urbani, territoriali rurale e dotazioni territoriali - AN.e Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati) (art. 4.3.1);
- Tav. VS.RUE.2a2_Ambiti urbani, territoriali rurale e dotazioni territoriali, centri urbani - AN.e Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati) (art. 4.3.1).

Si segnala l'assunzione del PUG in data 18/03/2024.

Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato de

Comparto "C2" denominato "S. Vincenzo-Zanetti" in Comune di Bazzano,

diretto all'attuazione di un programma prevalentemente di edilizia

residenziale convenzionata (**scaduta**).

* * *

La Convenzione urbanistica risulta attualmente **scaduta** di conseguenza i

parametri edificatori che vi erano riportati sono venuti meno.

Sulle aree edificabili oggetto del presente elaborato peritale, sarà possibile

operare con un **intervento edilizio diretto** mediante la presentazione di un

Permesso di Costruire, utilizzando regole e parametri edificatori definiti

dagli strumenti urbanistici vigenti (RUE e PSC).

Nei colloqui intercorsi con i Tecnici del Comune del servizio Urbanistica, al

CTU è stata indicata come capacità edificatoria U_f dell'area in oggetto

quella relativa agli ambiti AUC 7a ovvero **0,26 mq/mq** così come definito

dall'art. 4.2.3 del RUE. Alla superficie utile S_u così determinata andrà

sommata una **superficie accessoria S_a pari al 65% di S_u** da destinare a

cantine e autorimesse.

Si segnala che, nel momento in cui si scrive, la Pubblica Amministrazione ha

assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG). Tale piano non è ancora stato

adottato pertanto non è ancora in vigore ed è suscettibile di variazioni future

ma non è da escludersi che al momento dell'aggiudicazione il PUG sarà in

vigore. A titolo puramente informativo, nel PUG attualmente assunto l'area

rientra nell'ambito RUDI 6 - Ambiti caratterizzati da tessuti urbani

prevalentemente residenziali a ridotta densità edilizia, ridotta

impermeabilità, ridotto valore di isola di calore, elevato grado di dotazioni

territoriali, art. 4.6 - con indice fondiario pari a 0,30 mq/mq di superficie

utile oltre a superficie accessoria pari al 40% della Su.

In questa sede, **il CTU per il calcolo ha fatto riferimento ai parametri**

degli strumenti urbanistici (RUE e PSC) attualmente vigenti.

Quanto alla superficie fondiaria Sf da utilizzare per il calcolo, questa deve

essere riferita ai lotti “liberi” non urbanizzati. Sebbene infatti la

Convenzione sia scaduta, le opere di urbanizzazione previste nel Piano

Particolareggiato sono state in parte realizzate ed è possibile che in futuro il

Comune possa procedere al completamento di quelle ancora non realizzate.

Per lotti “liberi” edificabili si intendono quindi quelli definiti dai mappali

977, 981, 987 e 1029 (si vedano gli schemi grafici all'allegato 6), per un

totale di 4.114,00 mq catastalmente determinati.

Quanto agli oneri concessori, al momento della redazione dell'elaborato

peritale, la Pubblica Amministrazione non aveva ancora deciso se procedere

all'escussione della fideiussione legata alle opere di urbanizzazione. Si tratta

di un fatto rilevante che **rende incerta la quantificazione degli oneri di**

urbanizzazione. Si precisa inoltre che parte delle opere di urbanizzazione

risultavano completate ma non ancora collaudate e prese in carico dal

Comune. Tali opere risultano ancora intestate alla Società esecutata.

In assenza di indicazioni in merito da parte dell'Amministrazione, per il

calcolo degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione primari U1, secondari

U2 e contributo del costo di costruzione Cc), il CTU ha fatto riferimento alle

regole generali stabilite dalla DAL 186/2018 e recepite dai Comuni.

Ciò detto è indispensabile evidenziare che la concomitanza di tutti i

sopra esposti fattori, la Convenzione urbanistica scaduta con il

conseguente venir meno del Piano Urbanistico Attuativo, la presenza di

opere di urbanizzazione parzialmente completate ma non ancora prese in carico, la prossima adozione del nuovo strumento urbanistico (PUG), la necessità di presentare un Permesso di Costruire con un progetto che andrà preventivamente approvato dagli Enti preposti, nonché l'incertezza in merito alla quantificazione degli oneri concessori dipendenti dalle scelte future che riterrà di assumere la Pubblica Amministrazione, rendono la stima incerta e il quadro generale complesso e suscettibile di cambiamenti anche significativi, che potrebbero mutare le condizioni future dell'area (e, di conseguenza, il suo valore).

Pertanto, nella consapevolezza di quanto sopra esposto, prima di un eventuale acquisto, è indispensabile che il futuro acquirente verifichi con i Tecnici della Pubblica Amministrazione, sulla base della normativa vigente al momento della vendita, le condizioni sussistenti assumendosene integralmente oneri e rischi.

NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE

Ad una prima analisi visiva, durante il sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di parti in amianto o altri materiali pericolosi per la salute. Nel caso fossero presenti elementi di questo tipo si precisa che la rimozione e lo smaltimento sono *a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.*

CONFORMITA' IMPIANTI

Trattasi di immobili privi di certificazioni impiantistiche. La presente Procedura non fornisce alcun tipo di certificazione o garanzia sugli impianti eventualmente presenti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di immobili che non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data dell'accesso avvenuto in data 13/01/2026 le opere di urbanizzazione risultavano solo **parzialmente completate**. Sul mappale 1031 si è rilevata la presenza di una cabina ENEL. I terreni edificabili risultavano **liberi** con la presenza di materiali derelitti.

La rimozione di tutti i materiali derelitti, compresa la terra di riporto e ogni eventuale bonifica o pulizia, sono da intendersi a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'area oggetto del presente elaborato peritale è ubicata nel Comune di Valsamoggia, in una zona a vocazione principalmente residenziale, nel settore sud orientale di Bazzano. Ricade all'interno del perimetro urbanizzato, in un'area caratterizzata da fabbricati residenziale di recente edificazione ubicati in fregio alla via S. Vincenzo, opere di urbanizzazione parzialmente completate ed aree ancora in parte da edificare. L'area rientrava all'interno della Convenzione urbanistica (attualmente **scaduta**) per l'attuazione del Piano Particolareggiato del Comparto "C2" denominato "S. Vincenzo-Zanetti", diretto all'attuazione di un programma prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata. Il Piano è stato solo in parte realizzato: attualmente risultano costruiti sei edifici (ricadenti all'interno dei mappali 1034, 1047, 1026, non oggetto di pignoramento) e realizzata una parte delle opere di urbanizzazione comprendenti parcheggi,

strade, marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali e aree verdi. Negli strumenti

urbanistici vigenti, RUE e PSC, l'area rientra all'interno dell'ambito AN.e -

Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la

pianificazione vigente (PUA convenzionati), art. 6.20 del PSC e art. 4.2.1 del

RUE. L'ambito AN.e è stato ripreso e confermato anche dal PUG assunto

ma non ancora adottato nel momento della redazione del presente elaborato

peritale.

L'area oggetto di pignoramento ha una superficie catastalmente determinata

pari a circa 19.792,00 mq. Il CTU ha eseguito una ricognizione visiva e

fotografica dell'intera area e una mappatura delle particelle sull'estratto di

mappa (si vedano gli schemi grafici all'allegato 6) alle quali è emerso quanto

segue:

- Mappali 977, 981, 987 e 1029: lotti liberi edificabili;
- Mappale 1031: fabbricato (cabina ENEL);
- Mappali 959, 961: porzioni di percorso ciclo-pedonale non realizzato;
- Mappale 1011: area destinata a corsello e parcheggi non realizzati;
- Mappali 1099, 1101, 1102, 1105: marciapiede, parcheggi e corsello;
- Mappali 1071, 1072, 1073, 1074: marciapiede, parcheggi e corsello (una fila dei parcheggi previsti, lato est del mappale 1074, non è stata realizzata);
- Mappali 1085, 1086, 1088, 1090, 1091, 1092: marciapiede, parcheggi, corsello, strada;
- Mappali 1089, 1104, 1103, 1069, 1006, 979, 976, 1032, 1087, 1076, 1077, 1079, 1081, 1097, 1098: aree verdi/incolte;

- 1100, 1070, 1067, 1068, 1075, 1078, 1080, 1082, 991: porzioni di
strada.

Le aree con le opere di urbanizzazione avrebbero dovuto essere collaudate e cedute al Comune ma risultano ancora in parte incomplete e intestate alla Società esecutata.

L'area recintata, parzialmente delimitata da una recinzione metallica con rete di cantiere, comprende i lotti edificabili (mappali 977, 981, 987 e 1029), un'area destinata a corsello e parcheggi (mappale 1011) e un'area limitrofa con la presenza della cabina ENEL. Il tutto si presentava in stato di abbandono, incolto e con la presenza di vegetazione spontanea. Erano inoltre presenti materiali derelitti di varia natura e un consistente accumulo di terra di riporto.

La rimozione di tutti i materiali derelitti, compresa la terra di riporto e ogni eventuale bonifica o pulizia, sono da intendersi a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

La superficie commerciale è stata determinata partendo dalla superficie fondiaria catastalmente determinata dell'area calcolando la capacità edificatoria (S_c edificabile, costituita dalla somma della superficie utile S_u e della superficie accessoria S_a) sulla base dell'indice di edificabilità U_f stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, incrementandola del 20%.

Consistenza commerciale dei beni oggetto di stima

Con riferimento ai criteri di valutazione della consistenza sopra specificati si ottengono le seguenti superfici commerciali:

$U_f = 0,26 \text{ mq/mq}$ (art. 4.2.3 RUE, ambito AUC 7a)

$S_f = 4.114,00 \text{ mq}$ (superficie fondiaria catastalmente determinata)*

$S_u = S_f \times 0,26 = 4.114,00 \times 0,26 = 1.069,64 \text{ mq}$

$S_a = 65\% S_u = 1.069,64 \times 0,65 = 695,27 \text{ mq}$

$S_c = S_u + S_a = 1.069,64 + 695,27 = 1.764,91 \text{ mq}$

$SLV(S_u) = 1.069,64 \times 1,20 = 1.283,57 \text{ mq}$

$SLV(S_a) = 695,27 \times 1,20 = 834,32 \text{ mq}$

* La superficie complessiva (4.114,00 mq) è quella effettiva dei lotti liberi edificabili.

Destinazione	Superficie	Coeff.	S. commerciale
Residenza (SLV S_u)	1.283,57 mq	100%	1.283,57 mq
Residenza (SLV S_a)	834,32 mq	50%	417,16 mq
Totale			1.700,73 mq

STIMA DEI BENI

Criterio di stima adottato

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.

I beni in oggetto vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo del CTU, con il criterio del *valore di trasformazione*, attribuendo il più probabile valore di mercato. Tale valore rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se i beni fossero messi 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.

Procedendo alla stima di un'area edificatoria con il criterio del *valore di trasformazione*, va precisato che il valore emerge per differenza fra i futuri ricavi conseguibili dalla vendita del prodotto edilizio finito realizzato e la somma di tutti i costi (principali e accessori) necessari alla concretizzazione della trasformazione, ivi compresi i costi figurativi e finanziari e incluso il profitto imprenditoriale, il tutto opportunamente anticipato alla data di riferimento della stima. La formula risolutiva sintetica è la seguente:

$$VA = (\sum R - \sum C) / q^n$$

dove:

VA = valore di mercato dell'area;

$\sum R$ = sommatoria dei ricavi;

$\sum C$ = sommatoria dei costi;

q = 1+r (con "r" tasso di interesse finanziario dell'operazione);

n = anni necessari per l'edificazione dell'area.

Esplicitando la formula si ottiene:

$$VA = [(Vmf - (Kc + Ou + Cc + St + I + P)) / (1+r)^n]$$

dove:

Vmf = valore di mercato del prodotto finito

Kc = costo di costruzione

Ou = oneri di urbanizzazione

Cc = contributo di costruzione

St = spese tecniche

I = interessi passivi

P = profitto del promotore

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'intervento

Peraltro, la valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico sono volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili di nuova costruzione dell'area in esame desumibili da pubblicazioni specializzate e dai dati pubblicati *dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio*

Immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dall'Associazione Professionale

FIAIP da cui si ricavano le seguenti informazioni:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2025: Comune di Valsamoggia, località Bazzano, abitazioni nuove o integralmente ristrutturate, valore minimo 2.600,00 €/mq, valore massimo 2.800,00 €/mq;

- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio*, 1° semestre 2025, Comune di Valsamoggia, semicentrale/Bazzano, abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore minimo 1.500,00 €/mq, valore massimo 2.000,00 €/mq.

COMPARABILI

- Comparabile 1 - Nuova costruzione, via Matteotti, Bazzano, appartamento quadrilocale con box auto e cantina, 111,00 mq, classe energetica A4, 299.000,00 €, 2.694,00 €/mq;

- Comparabile 2 - Nuova costruzione, via Paolazzo, Bazzano, appartamento con autorimessa cantina e giardino privato, 143,00 mq, classe energetica A4, 380.000,00 €, 2.657,00 €/mq;

- Comparabile 3 - Nuova costruzione, via Circonvallazione Sud, Bazzano, appartamento con giardino privato, 124,00 mq, classe

energetica A4, 348.393,00 €, 2.810,00 €/mq;

- Comparabile 4 - Nuova costruzione, via Circonvallazione Sud,

Bazzano, appartamento con cantina, 110,00 mq, classe energetica

A4, 313.158,00 €, 2.847,00 €/mq;

- Comparabile 5: Nuova costruzione, via del Bucco, Bazzano,

bifamiliare con giardino privato e autorimessa, 150,00 mq, classe

energetica A4, 450.000,00 €, 2.933,00 €/mq.

Inserendo i dati così desunti si ottiene quanto segue:

RICAVI (R)			V. unit. €/mq	V. totale €
Valore del prodotto finito	Vmf	FIAIP/Comparabili	2.800,00	4.762.044,00
COSTI (K)				
Costo di costruzione	Kc	1.500/2.000 €/mq	1.700,00	2.891.241,00
Oneri di urbanizzazione	Ou	da calcolo RER	168,67	180.416,16
Contributo di costruzione	Cc	da calcolo RER	72,79	77.863,72
Spese tecniche	St	6/15% Kc	170,00	289.124,10
Interessi passivi	I	2/4%Kc+Ou+Cc+St	64,61	103.159,35
Profitto del promotore	P	15% Vmf	420,00	714.306,60
VALORE DI MERCATO AREA (VA)				505.933,07

Considerando che si tratta di una trasformazione che dovrebbe avere un orizzonte temporale limitato (circa 2 anni), che l'attualizzazione avrebbe un'incidenza molto limitata, nonché la incerta situazione congiunturale che rende difficoltosa se non aleatoria la determinazione del saggio di attualizzazione (r) nel breve/medio periodo, si ritiene di non attualizzare il valore di mercato.

* * *

Si precisa che *la stima è sempre a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni*; anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima indicato. Si precisa, inoltre, che *nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa* (art. 2922 c.c.).

Valutazione dei beni

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura e sopra descritti nel loro complesso, delle consistenze sopra descritte, della loro ubicazione, del particolare momento di congiuntura del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive generali e particolari dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore immobiliare, acquisendo dati che hanno condotto ad individuare e determinare in 505.933,07 € (cinquecentocinquemilanovecentotrentatre/07), l'equo valore commerciale afferente gli immobili oggetto della presente stima.

Il valore di mercato, arrotondato per difetto, è di 505.000,00 €
(cinquecentocinquemila/00).

Alle restanti aree non ricomprese in quelle edificabili non viene attribuito

valore di mercato.

Dal valore di mercato, come sopra determinato, viene derivato un valore di primo realizzo da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria *applicando un coefficiente riduttivo* che tiene in considerazione le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria, dal particolare momento del mercato immobiliare, dell'incertezza legata alla quantificazione degli oneri di urbanizzazione e dalla eventuale necessità di regolarizzazione della situazione edilizia/urbanistica a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

Alla luce degli elementi sopra indicati, lo scrivente ritiene di applicare un *coefficiente di riduzione pari a circa un 15%* ottenendo le seguenti risultanze:

505.000,00 € x 15% (a dedurre) = 75.750,00 €

505.000,00 € - 75.750,00 € = 429.250,00 €

Il valore a base d'asta della piena proprietà per la quota di 1/1, arrotondato per difetto, è di:

429.000,00 € (quattrocentoventinovemila/00)

* * *

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

Con osservanza

Bologna, 18 febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Luca Brunamonti

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di primo accesso;
2. Visure catastali;
3. Estratto di mappa;
4. Estratto disciplina urbanistica;
5. Atti di provenienza dei beni - Convenzione urbanistica;
6. Schemi grafici aree pignorate;
7. Nota di trascrizione pignoramento;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Relazione notarile;
10. Documentazione fotografica.

CONSEGNATI A PARTE

- Modello "Procedura di controllo preventivo perizie";
- N.1 CD-Rom contenente: perizia (pdf, doc), perizia senza nomi (pdf, doc), documentazione fotografica (pdf), piante (pdf).