

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

VIA DE L PRATE LLO N. 90 - 40122 BOLOGNA  
TE L. 051 - 523620 - FAX 051 - 522228  
e-mail: michele@pratello90.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Maurizio ATZORI

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

n. 96/24 R.G.Es.

CREDITORE PROCEDENTE

(Avv. --- e ---)

contro

ESECUTATO

(Avv. ---)

\* \* \*

➤ Dati pignoramento

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 96/2024 promossa da DUOMO SPV S.R.L. (C.F./PIVA: -----) e, per essa, MAKE YOUR CREDIT S.P.A., sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili di piena proprietà di --- ---, (C.F.: -----), nato a Lugo il -----, con quanto ad esso pertinente ed accessorio, ed i suoi frutti, posti nel Comune di Imola (BO):

Ⓜ Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 12, della consistenza di 21.575 mq. Porzione A, B, C, D, E;

Ⓜ Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 13, della consistenza di 2.576 mq. Porzione A, B;

Ⓜ Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 14, della consistenza di 9.254 mq. Porzione A, B;

Ⓜ Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune,

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

al foglio 200, particella 9, vigneto, della consistenza di 27.529 mq;

Ⓜ Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune,  
al foglio 200, particella 67, vigneto, della consistenza di 13.552 mq;

Ⓜ Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune,  
al foglio 200, particella 69, Partita 15638, vigneto, della consistenza di 1.000 mq;

Ⓜ Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune,  
al foglio 200, particella 85, vigneto della consistenza di 3.715mq;

Ⓜ Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune,  
al foglio 200, particella 87, vigneto della consistenza di 5.646 mq;

Ⓜ Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune,  
al foglio 200, particella 102, vigneto, della consistenza di 26.416 mq.

\* \* \*

➤ Consistenza e ubicazione dei terreni

I terreni agricoli oggetto della presente perizia si collocano nell'ambito del territorio collinare del Comune di Imola, con accesso principale da via Sabbioni. L'area si estende lungo un declivio naturale che raggiunge il fondovalle, dove scorre un corso d'acqua classificabile come rio, per poi risalire parzialmente sul versante opposto rispetto alla strada pubblica di ingresso.

La morfologia complessiva dei terreni presenta un andamento orografico variegato, tipico delle aree collinari, che li rende idonei a una diversificata attività agricola e vitivinicola. Le superfici sono prevalentemente coltivate a vigneto, con una preponderanza di varietà pregiate quali Trebbiano, Sangiovese, Cabernet e Pignoletto, rappresentative dell'eccellenza enologica del territorio. A queste si affianca una porzione destinata alla coltivazione di albicocchi, che contribuisce ad una moderata diversificazione culturale.

La superficie complessiva dei terreni oggetto di analisi è pari a 111.263 metri quadrati, equivalenti a circa 11,12 ettari (Ha), caratterizzati da un utilizzo razionale delle risorse disponibili e da un equilibrato rapporto tra colture permanenti e annuali.

Questi terreni, grazie alla loro ubicazione e conformazione, rappresentano un'importante risorsa per l'attività agricola del territorio, con potenziale di valorizzazione sia sotto il profilo produttivo che paesaggistico.

➤ Identificazione catastale

Catasto terreni

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE (M2)			REDDITO	
							Ha	Are	Ca	Dominic.	Agrario
1	200	9		-	VIGNETO	2	2	75	29	Euro 3,81	Euro 284,35
2	200	12		A	VIGNETO	2	1	14	57	Euro 158,58	Euro 118,34
				B	FRUTTETO	2		44	00	Euro 90,44	Euro 39,77
				C	VIGNETO	2		26	04	Euro 36,04	Euro 26,90
				D	FRUTTETO	2		28	14	Euro 57,84	Euro 25,43
				E	VIGNETO	2		03	00	Euro 4,15	Euro 3,10
3	200	13		A	FRUTTETO	2		22	16	Euro 45,55	Euro 20,03
				B	VIGNETO	2		03	60	Euro 4,98	Euro 3,72
4	200	14		A	FRUTTETO	2		51	13	Euro 105,10	Euro 46,21
				B	VIGNETO	2		41	41	Euro 57,32	Euro 42,77
5	200	67		-	VIGNETO	2	1	35	52	Euro 187,57	Euro 139,98
6	200	69		-	VIGNETO	3		10	00	Euro 7,64	Euro 7,75

8	200	85		-	VIGNETO	2		37	15	Euro 51,42	Euro 38,37
10	200	87		-	VIGNETO	2		56	46	Euro 78,15	Euro 58,32
12	200	102		-	VIGNETO	2	2	64	16	Euro 365,63	Euro 272,85

➤ Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento

I dati catastali della visura notarile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento corrispondono.

➤ Esistenza di parti comuni e servitù

Gli immobili oggetto di perizia verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti accessori relativi, pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti.

➤ Altri vincoli e oneri

Relativamente ai beni oggetto di perizia risulta in essere “Contratto di affitto di beni rustici” registrato telematicamente in data 20/12/2018 della durata di anni 15 (Quindici) con scadenza alla data del 10 novembre 2033.

Le colture presenti sul mappale 12 si estendono senza soluzione di continuità sul mappale 66 non oggetto di pignoramento.

Il canone di locazione non è congruo per l'estensione dei beni e deve essere rimodulato in funzione del valore attribuito alle aree oggetto di stima. A parere dello scrivente un congruo canone di affitto da corrispondere è pari ad euro 800,00 annui per ettaro per le porzioni coltivate a vitigno ed euro 330,00 annui per ettaro per la porzione coltivata a frutteto. Pertanto il totale da corrispondere per la totalità delle aree è pari a circa euro 8.500,00 annui a cui si deve decurtare un 10% di detto valore in virtù del carattere non irriguo dei terreni portando

l'importo da corrispondere ad euro 7.650,00 arrotondato ad euro 7.500,00  
annui.

Le colture presenti sul mappale 102 si estendono senza soluzione di continuità sul mappale 84 non oggetto di pignoramento.

Si segnala in ogni caso che parte del compendio è soggetto al vincolo di indivisibilità previsto dall'art. 11 della legge 14 agosto 1971 n. 817 e sue modifiche (v. sub paragrafo "Provenienza dei beni").

Nel corso delle indagini esperite ai fini della redazione del presente elaborato peritale non è emersa l'esistenza di ulteriori oneri o vincoli influenti sulla stima del compendio.

➤ Confini

Le unità immobiliari oggetto di perizia confinano con altri terreni agricoli, strada pubblica denominata via Sabbioni sul lato nord-ovest, salvo altri.

➤ Proprietà

Le unità immobiliari risultano intestate per la piena proprietà 1/1 a:

🕒 ESECUTATO

➤ Provenienza dei beni

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio Giovanna Mina di Brescia, anteriormente al ventennio i terreni:

- Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 12, della consistenza di 21.575 mq. Porzione A, B, C, D, E;
- Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 13, della consistenza di 2.576 mq. Porzione A, B;

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

- Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 14, della consistenza di 9.254 mq. Porzione A, B;

Erano di proprietà di --- --- nato a Castel del Rio (BO) il 17 marzo 1934 per acquisto effettuato con atto di compravendita in data 23 dicembre 1980 numero 12443 di rep. notaio Carlo Fiorentini di Imola, trascritto a Bologna il 17 gennaio 1981 ai n.ri 1884/1401.

A seguito della successione al predetto --- --- apertasi il 3 aprile 2003 in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 9 giugno 2003 n. 70312 di rep. notaio Carlo Fiorentini di Imola, registrato a Imola il 17 giugno 2003 al n. 977 (citato nelle denunce di successione di cui infra ma non trascritto e quindi non consultabile), di cui alle dichiarazioni di successione registrate a Imola, la prima in data 3 maggio 2004 al n. 38/545 e trascritta a Bologna il 12 ottobre 2004 ai numeri 50590/35491 e la seconda in data 3 ottobre 2003 al n. 49/540 trascritta a Bologna il 19 aprile 2004 ai n.ri 19230/13670 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bologna il 2 agosto 2007 ai numeri 48962/27167), i predetti terreni sono divenuti di proprietà per 1/2 (un mezzo) ciascuno di --- -- - nato a Imola (BO) il 14 luglio 1956 codice fiscale --- --- --- --- e --- --- nato a Lugo (RA) il 29 maggio 1978 codice fiscale --- --- 78E29 E730G.

A seguito della successione ex lege al predetto --- --- apertasi il 27/07/2010 di cui alle dichiarazioni di successione registrate a Imola, la prima in data 11 ottobre 2016 al n. 845/9990/16 e trascritta a Bologna il 20 ottobre 2016 ai numeri 47483/31950 e la seconda in data 11 aprile 2011 al n. 273/9990/11 e trascritta a Bologna il 9 maggio 2011 ai numeri 20030/12389 (trascrizione tacita dell'eredità trascritta a Bologna il 10 marzo 2017 ai numeri 11051/7303)

i predetti terreni sono divenuti di proprietà di --- --- sopracitato per la quota di 3/4 (tre quarti) e di --- --- nata a Lugo (RA) il 30 novembre 1957, codice fiscale --- --- --- --- per la quota di 1/4 (un quarto).

A seguito della successione a --- --- predetta apertasi il 5 gennaio 2021 in forza di testamento olografo in data 2 luglio 2019 pubblicato con verbale 27 gennaio 2021 n. 21753 di rep. notaio Pier Ugo Toschi di Imola registrato a Bologna il 3 febbraio 2021 al n. 5395 serie 1T, di cui alla dichiarazione di successione registrata a Bologna il 25 marzo 2021 ai n.ri 133203/88888/21 trascritta a Bologna il 26 marzo 2021 ai nn. 15169/10729 (con precisazione che non risulta trascritta accettazione dell'eredità della predetta --- ---) i predetti terreni sono divenuti di proprietà esclusiva di --- --- sopracitato.

Per quanto riguarda i terreni:

- Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 9, vigneto, della consistenza di 27.529 mq;
- Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 67, vigneto, della consistenza di 13.552 mq;
- Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 69, Partita 15638, vigneto, della consistenza di 1.000 mq;
- Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 85, vigneto della consistenza di 3.715mq;
- Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 87, vigneto della consistenza di 5.646 mq;
- Immobile sito in Imola - Via Sabbioni e censito al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 200, particella 102, vigneto, della consistenza di 26.416

mq.

Anteriormente al ventennio i predetti terreni erano di proprietà di --- nato a

Imola (BO) il 14 luglio 1956 codice fiscale --- --- ---, per acquisto effettuato

con atto di compravendita in data 28 settembre 2001 n.65415 di Rep Notaio

Carlo Fiorentini di Imola trascritto a Bologna il 3 ottobre 2001 ai n.ri

44923/28059. Con avvertenza che nel predetto atto è riportato quanto segue:

“le parti danno atto che l’immobile in oggetto è soggetto al vincolo di

indivisibilità previsto dall’art. 11 della legge 14 agosto 1971 n. 817 e sue

modifiche (come previsto dall’art. 8 del citato mio rogito in data 19 settembre

1988 rep. 28886/11874.”.

A seguito della sopracitata successione ex lege a --- --- apertasi il 27 luglio 2010

i predetti terreni sono divenuti di proprietà in parti uguali di --- --- e --- ---

sopracitati.

A seguito della sopracitata successione a --- --- i predetti terreni sono divenuti

di proprietà esclusiva di --- --- sopracitato.

➤ Stato civile al momento dell’acquisizione dei beni

Mancando l’accettazione dell’eredità l’Esecutato non ha dichiarato il proprio

stato civile al momento dell’acquisizione dei beni.

➤ Atti pregiudizievoli

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio Giovanna

Mina di Brescia, a tutto il 22 aprile 2024 sugli immobili di cui alla presente

relazione risultavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Bologna l'8 luglio 2011 ai n.ri

29471/6146 per l'importo di euro 180.000,00 (centoottanta-

milavirgolazerozero) a favore del --- con sede in Faenza (RA) contro --- ---

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

(debitore ipotecario) e --- --- (terzo datore di ipoteca) per le quote rispettivamente di 3/4 (tre quarti) e di 1/4 (un quarto) dei mappali n.ri 12 - 13 foglio 200 del Catasto Terreni.

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Bologna il 14 novembre 2014 ai n.ri 39702/6260 per l'importo di euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgolazerozero) a favore del --- con sede in Faenza (RA) contro --- --- (debitore ipotecario) e --- --- (terzo datore di ipoteca) per le quote rispettivamente di 3/4 (tre quarti) e di 1/4 (un quarto) dei mappali n.ri 12- 13- 14 Foglio 200 del Catasto Terreni e per le quote di 1/2 (un mezzo) ciascuno dei mappali numeri 9 – 67 -69 – 85 – 87 – 102 foglio 200 del Catasto Terreni.

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Bologna il 27 maggio 2019 ai numeri 25722/4535 in forza di ruolo e avviso di debito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 24 Maggio 2019 n. 3800/2019 per l'importo di euro 325.991,96 (trecentoventicinquemilanovecentonovantunovirgolovanovantasei) a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, contro --- --- per la quota di 1/2 (un mezzo) dei mappali numeri 9 – 67– 69 – 85 – 87 – 102 foglio 200 del Catasto Terreni e per la quota di 3/4 (tre quarti) dei mappali n.ri 12 -13-14 Foglio 200 del Catasto Terreni nonché per quota di altri immobili.

- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 4 luglio 2019 ai numeri 33547/6020 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Bologna in data 5 luglio 2018 n. 3752/2018 iscritta a Bologna il 4 luglio 2019 ai n.ri 33547/6020, per l'importo di euro 30.000,00 (trentamila virgolazerozero) a favore di --- con sede in Imola (BO) contro --- --- per la quota di 1/2 (un mezzo) dei mappali numeri 9 – 67– 69 – 85 – 87 – 102 Foglio 200 del Catasto Terreni e per la quota di 3/4

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

(tre quarti) dei mappali n.ri 12 -13-14 Foglio 200 del Catasto Terreni, nonché per quota di altri immobili.

-verbale di pignoramento immobili di UNEP Corte d'Appello di Bologna in

data 18 marzo 2024 n. 2388 trascritto a Bologna il 19 aprile 2024 ai n.ri

18719/13891 a favore --- con sede in Conegliano (TV) contro --- --- per la

proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

➤ Regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta del registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento.

➤ Indagine Amministrativa

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, l'area

distinta catastalmente al N.C.T. del Comune di Imola al Foglio 200, Particelle

9,12,13,14,67,69,85,87,102 sono soggette alle seguenti previsioni urbanistiche:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

TAV. 1 PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 85, 87, 102 = ricadono in zona TERRITORIO

RURALE - AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 5.6.9)

TAV. 2 TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITÀ CULTURALI E DEI

PAESAGGI

Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 85, 87, 102 = ricadono in zona ELEMENTI

NATURALISTICI E AMBIENTALI-PAESAGGISTICI - Morfologia e struttura del

territorio – Sistema collinare (art. 2.1.16)

Foglio 200 Mapp.li 12, 13, 69, 85, = ricadono in zona Identità culturali - Potenzialità

archeologica livello 2 (art. 2.2.6)

Foglio 200 Mapp.li 9, 14, 67, 87, 102 = ricadono, in parte, in zona Identità culturali

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

- Potenzialità archeologica livello 1 (art. 2.2.6) e ricadono, in parte, in zona Identità culturali - Potenzialità archeologica livello 2 (art. 2.2.6)

TAV. 3 TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO

Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 87, 102 = ricadono in zona ZONE DI

TUTELA DEI VERSANTIE SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche (art. 3.2.2) - Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici

Foglio 200 Mapp.le 85 = ricade, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI

E SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche (art. 3.2.2) - Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse

limitazioni ad usi urbanistici, ricadono, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DEI

VERSANTIE SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche (art. 3.2.2) - Unità Idromorfologica Elementare da sottoporre

a verifica e ricadono, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DEI VERSANTI E

SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Unità Idromorfologica Elementare a rischio moderato (R1)

Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 85, 87, 102 = ricadono in zona ZONE DI

TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE - Zone a monte delle aree a ricarica diretta della falda (tipo C) (art. 3.1.9)

Foglio 200 Mapp.li 9, 67, 87, 102 = ricadono, in parte, in zona ZONE DI TUTELA

DEI VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Sistema dei dissesti di versante

- Fasce di salvaguardia delle frane (art. 3.2.3)

Foglio 200 Mapp.li 12, 85, = ricadono, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DAI

RISCHI NATURALI DELLA RETE IDROGRAFICA - Ambito di controllo degli

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)

Foglio 200 Mapp.li 67, 87, 102 = ricadono, in parte, in zona ZONE DI TUTELA DEI

VERSANTI E SICUREZZA IDROGEOLOGICA - Sistema dei dissesti di versante -

Frane quiescenti (art. 3.2.3)

TAV. 4 INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE, LIMITI E

RISPETTI

Foglio 200 Mapp.li 12, 85, = ricadono, in parte, in zona STRADE E FASCE DI

RISPETTO (art. 4.1.3) – Fascia di rispetto strade (art. 4.1.3)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

TAV. 1A AMBITI E DOTAZIONI TERRITORIALI

Foglio 200 Mapp.li 9, 12, 13, 14, 67, 69, 85, 87, 102 = ricadono in zona

TERRITORIO RURALE (RUE NTA Tomo III Titolo 4) - AVP\_2S - Ambiti ad alta

vocazione produttiva agricola della Via Emilia Sud

Foglio 200 Mapp.li 12, 85 = ricade, in parte, in zona RISPETTI - Fascia di rispetto

strade (PSC NTA art. 4.1.3)

Relativamente ad eventuali pratiche edilizie, essendo i beni pignorati terreni

agricoli non edificati, non è presente presso gli archivi comunali

documentazione edilizia.

➤ Stato di occupazione

L'immobile al momento del sopralluogo da me eseguito in data 25 novembre

2024 era occupato dai locatari.

➤ Descrizione dei beni

I beni oggetto della presente perizia consistono in terreni agricoli ubicati nella

fascia pedecollinare del Comune di Imola, situati in prossimità della località

denominata La Bargellina e in posizione ravvicinata all'Autodromo

Internazionale “Enzo e Dino Ferrari”. L’accesso ai terreni avviene tramite via Sabbioni, una strada che si sviluppa lungo una dorsale collinare. Le proprietà si estendono su un pendio che degrada verso il fondovalle, in cui è presente un corso d’acqua naturale, per poi risalire parzialmente il versante opposto, prospiciente la strada pubblica.

Le superfici risultano prevalentemente coltivate a vitigni delle seguenti varietà: Trebbiano, Sangiovese, Cabernet e Pignoletto. Una porzione minore è destinata alla coltivazione di albicocchi. Tuttavia, è stato rilevato che alcune sezioni delle vigne si trovano in condizioni di manutenzione adeguata, mentre altre appaiono trascurate e in uno stato prossimo all’abbandono. Infine, alcune superfici marginali risultano prive di coltivazioni in atto.

➤ Conformità impianti

Sui terreni descritti non sono presenti impianti tecnologici soggetti a dichiarazioni di conformità ai sensi delle normative vigenti.

➤ Criteri di misurazione della consistenza.

La determinazione della consistenza e del valore economico dei terreni in oggetto è stata effettuata sulla base dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) stabiliti annualmente dalla Città Metropolitana di Bologna per l’anno 2024. Detti valori vengono definiti entro il 31 gennaio di ciascun anno dalla Commissione della Città Metropolitana per il Valore Agricolo Medio, con riferimento ai dati del mercato agricolo rilevati nel corso dell’anno solare precedente.

I V.A.M. differiscono in funzione della tipologia di coltivazione (es. seminativi, prati stabili, vigneti, ecc.) praticata nelle diverse regioni agrarie della Città Metropolitana. Le quotazioni, espresse in valore per ettaro (Ha), sono calcolate sulla base delle medie di mercato rilevate.

La valutazione economica dei terreni in questione deve intendersi condotta a corpo, nonostante il riferimento alle superfici commerciali per motivi di chiarezza. Eventuali minime variazioni nel calcolo delle estensioni non incidono significativamente sul valore complessivo attribuito agli immobili.

\* \* \*

➤ Valutazione economica dei beni

Nella sezione successiva della presente relazione si procede a una stima puntuale del valore dei terreni, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi. Particolare attenzione è rivolta alle condizioni di coltivazione, distinguendo tra le porzioni produttive (vigneti e frutteti) e quelle incolte o marginali. La metodologia utilizzata prevede un'accurata analisi delle dinamiche del mercato agricolo locale, delle potenzialità produttive delle colture attive e dello stato di conservazione e utilizzo di ciascun appezzamento.

\* \* \*

1. Caratteristiche Generali del Terreno

I terreni in esame si estendono per una superficie totale di 11,1263 ettari (Ha), di cui:

- a) Porzione a vigneto coltivata: 4,0850 ettari (Ha)
- b) Porzione a vigneto incolta: 6,2899 ettari (Ha)
- c) Porzione coltivata a frutteto (albicocchi): 0,7214 ettari (Ha)
- d) Porzione non coltivata: 0,0300 ettari (Ha)

Poiché il terreno non dispone di un sistema di irrigazione, è fondamentale considerare l'impatto di questa condizione sulla produttività agricola e sul valore complessivo del bene.

§

2. Valutazione delle Porzioni Coltivate

a) Vigneto coltivato

I vigneti, pur essendo in uno stato di abbandono, presentano un certo valore intrinseco grazie alla propria anzianità. Le vigne mature, seppur incolte, possono ancora fornire una qualità di uva superiore rispetto a impianti giovani, grazie alla loro radicazione profonda e alla capacità di adattamento alle condizioni del suolo e al microclima locale.

Valutazione economica del vigneto coltivato

- Valore per ettaro: La valutazione di terreni vitati non irrigui nella zona pedecollinare del Comune di Imola, considerando i recenti dati di mercato, è stimata in € 35.000,00 per ettaro (Ha).

- Valore totale del vigneto coltivato: pertanto, il valore complessivo del vigneto si calcola come segue:

$$- 4,0850 \text{ ettari} \times \text{€ } 35.000,00 = \text{€ } 142.975,00$$

b) Vigneto non coltivato

Le porzioni di terreno non coltivate (W ettari) devono essere valutate tenendo conto della possibilità di ripristino e coltivazione futura. Sebbene attualmente non generino reddito, il potenziale di sviluppo agricolo o residenziale può influenzare positivamente il suo valore.

Valutazione della porzione non coltivata

Valutazione economica della porzione non coltivata

- Valore per ettaro: La porzione non coltivata del vigneto può essere valutata in base ai prezzi di mercato per terreni agricoli non coltivati nella zona, stimati in € 30.000,00 per ettaro (Ha).

$$- 6,2899 \text{ ettari} \times \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 188.697,00$$

c) Frutteto (Albicocchi)

La porzione di terreno destinata agli albicocchi, sebbene limitata, rappresenta un'opportunità significativa. Gli albicocchi, infatti, possono generare reddito in un ciclo produttivo relativamente breve e sono molto richiesti nel mercato locale, specialmente se coltivati in modo biologico o con pratiche sostenibili.

Valutazione economica del frutteto

- Valore per ettaro: Il valore di mercato per terreni con frutteti in condizioni simili e non irrigui è stimato in € 32.000,00 per ettaro (Ha).

- Valore totale del frutteto: pertanto, il valore complessivo del frutteto si calcola come segue:

$$- 0,7214 \text{ ettari} \times \text{€ } 32.000,00 = \text{€ } 23.084,80$$

d) Terreno incolto

Questa categoria include terreni non attualmente in uso agricolo, con un valore ridotto a causa della necessità di recupero.

Valutazione economica della terreni incolti

- Valore per ettaro: La porzione non coltivata può essere valutata in base ai prezzi di mercato per terreni agricoli non coltivati nella zona, stimati in € 20.000 per ettaro (Ha).

- Valore totale della porzione non coltivata: Pertanto, il valore della porzione incolta si calcola come segue:

$$- 0,03 \text{ ettari} \times \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 600,00$$

§

VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI

Il valore complessivo del terreno può essere ottenuto sommando i valori delle diverse porzioni:

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

{Valore Totale} = € 142.975,00 + € 188.697,00 + € 23.084,80 + € 2.448,00 =

€ 355.356,80

Detraendo il 20% quale valore prudenziale per considerare sia la condizione di vendita forzosa che il ridotto dinamismo delle compravendite riguardanti i terreni agricoli nel contesto attuale, si perviene alla seguente determinazione:

€ 355.356,80 X (- 20%) = € 284.285,44

\* \* \*

### Conclusione

La presente valutazione dei terreni ubicati in Imola, nell'area pedecollinare situata nel quadrante meridionale del territorio comunale, è stata condotta considerando le particolari caratteristiche agro-ambientali, incluse le specifiche condizioni non irrigue e la distribuzione delle superfici tra porzioni coltivate e non coltivate. Attraverso un'accurata analisi dei valori di mercato aggiornati al momento corrente, si è potuto attribuire un valore equo, attendibile e rappresentativo del bene in oggetto, in armonia con le potenzialità agricole e le attuali condizioni di utilizzo del terreno.

Richiamando le considerazioni esposte relativamente alle peculiarità intrinseche ed estrinseche dei terreni, e alla luce delle dinamiche che caratterizzano il mercato immobiliare agricolo in questa congiuntura economica sfavorevole, si ritiene opportuno stimare il valore del bene nei termini riportati di seguito:

VALORE STIMATO DEI TERRENI € 280.000,00

(Euro DUECENTOTTANTAMILA,00)

La detrazione del 20% rispetto ai valori base è motivata dalla necessità di assicurare ai terreni un maggiore grado di appetibilità in ragione

DOTT. ARCH. MICHELE MANTOVANI

dell'assegnazione tramite asta, rendendoli così più competitivi e adeguati al quadro attuale del mercato.

\* \* \*

Nella certezza di aver reso una rappresentazione fedele e rigorosa degli aspetti tecnici ed economici relativi alla presente procedura, il sottoscritto si augura di aver adempiuto in modo puntuale al mandato affidatogli, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

Con osservanza.

\* \* \*

Bologna, li 22 ottobre 2025

IL C.T.U.

Arch. Michele Mantovani